

八 七年 二月份地政法令月報目錄

一、地政法規

- 修正「臺北市政府暨各區公所耕地租佃委員會組織規程」為「臺北市政府耕地租佃委員會組織規程」(87LABZ01) 四
- 修正「臺北市政府暨各區公所耕地租佃委員會組織規程」為「臺北市政府耕地租佃委員會組織規程」乙案，發布日期修正為本(八 七)年 一月二 日府法三字第八七 八二四七三 號令發布(87LABZ02) 五
- 制定「都市更新條例」(高雄市政府公報 八 七年冬字 第二 期)(87LADZ03) 五
- 修正「市地重劃實施辦法」部分條文(87LAEZ04) 一五

二、地政分類法令

(一) 地政機關法令(缺)

(二) 地權法令(缺)

(三) 地籍法令

有關申請人申辦建立共同使用部分之附表登記，其原核發之建物權狀因故無法檢討，得否免再公告一個月疑義乙案(87LBCA05) 一七

內政部函為修正「土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定」第三點第五款規定乙案(87LBC006) 一八

內政部函釋有關依平均地權條例施行細則第七 四條之二第三項規定所設定之抵押權，是否應繳納登記規費，及究應由開發機關或原土地所有權人及由債權人繳付乙案(87LBC007) 一九

內政部函為檢送外交部新修訂之「授權書」表格二式各乙份，並修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」第三 九點規定乙案(87LBCZ08) 一九

內政部函為該部八 七年八月版地政法令彙編(續編)第 一頁「修正『外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表』」漏刊解釋函文號「(二)內政部七 八年九月 五日台(78)內地字第七四一一一八號函、(三)內政部八 一年二月二 七日台(81)內地字第八一 二八 三號」，應予列入，其後號序順移，同彙編(續編)索引亦一併補列；又附件一覽表編號1國名「美國」、編號2 5、3「日納西州」係屬誤植，應更正為「韓國」、「田納西州」(87LBCZ09) 二二

有關內政部函復高雄市土地登記專業代理人對該部八 七年六月五日台內地字第八七八二三四七號函所提建議乙案(87LBCZ10) 二三

內政部函為有關土地最小面積單位限制並禁止再分割規定之適用疑義乙案(87LBCZ11) 二四

「台北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(八 七年第二次)」會議記錄(87LBCZ12) 二四

(四) 地用法令

內政部函釋有關已設定抵押權登記之私有耕地，申請耕地三七五租約訂立登記，應否徵得抵押權人同意疑義乙案(87LBDA13) 二七

本市各區公所第四屆耕地租佃委員會委員任期乙案(87LBDA14) 二八

(五) 重劃法令

內政部函釋自辦市地重劃區土地分配成果異議案件經重劃會協調處理結果，異議人同意依原公告成果辦理分配，或相關土地所有權人均同意辦理調整分配而未涉及抵費地之調整時，可免依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第三 二條第二項規定程序送會員大會追認乙案(87LBEB15) 二八

(六) 地價及土地稅法令

關於捷運淡水線地下街及鄭州路地下街販賣店所使用之土地可否免徵地價稅一案(87LBFB16) 二八
研商「土地稅法第五 五條之二第一項第三款所定『非依法令變更為非農業用地使用』之認定及相關事宜」會議紀錄(87LBFB17) 二九
函轉有關已實施電腦化作業地區以電腦列印之地價謄本工本費，建請比照土地登記簿及地籍圖謄本收費標準計收乙案(87LBFZ18) 二九

(七) 徵收法令

補償
本府公布實施「臺北市辦理徵收土地農林作物及魚類 費查估標準」(87LBGD19) 三
行政院八 七年八月五日台八 七內字第三八九七一號令修正發布「平均地權條例施行細則」第六 九條之一規定後，區段徵收範圍內未登記土地之權屬登記，即得逕依該條文規定辦理乙案(87LBGD20) 四八
內政部函釋有關委託事業機構、法人或學術團體辦理區段徵收業務之相關問題乙案(87LBGD21) 四九
關於內政部函釋畸零地依建築法第四 五條規定辦理徵收，申請徵收之土地所有權人，應就規定最小面積寬度及深度範圍內本身所有與相鄰之土地，按徵收補償金額預繳承買價款之方式辦理乙案(87LBGZ22) 五一

(八) 地政資訊相關法令

內政部函示關於區分所有權登記時，該建物應分擔之基地應有部分，登記機關得依當事人之申請於所有權狀中加註基地權利範圍乙案(87LBHZ23) 五二
函轉內政部「國土資訊系統相關資料流通供應實施原則」(87LBHZ24) 五二

三、臺灣省地政法令

財政部函報關於依修正前遺產及贈與稅法施行細則第五 一條規定，已全數登記為國有之抵稅公共設施保留地，今後地方政府需地時，改採就非屬其乘數部分編列預算，並由國有財產局就該抵稅土地全數，囑託地政機關辦理一次移轉登記，完成撥用案(臺灣省政府公報 八 七年冬字 第五 四期)(87LCAZ25) 五三
有關單身者與母親同戶設籍申請承受國宅房地，其未設籍同戶之父已有自有住宅，是否符合承購國宅資格案(臺灣省政府公報 八 七年冬字 第五 四期)(87LBHZ26) 五四

四、高雄市地政法令

修頒「高雄市市地重劃與地籍、地價業務聯繫要點」(高雄市政府公報 八 七年冬字 第二 四期)(87LDDZ27) 五四
修頒「高雄市政府處理土地所有權人申請自辦市地重劃作業要點」(高雄市政府公報 八 七年冬字 第二 四期)(87LDDZ28) 五六

五、其他法令(缺)

六、判決要旨

(一) 最高法院判決要旨

- 八 七年度台上字第八六六號(請求拆屋還地事件 - 民法第七百六 七條；土地法第三 四條之一)(法令月刊 第四 九卷 第 二期)(87LFAZ29) 五九
- 八 四年度台上字第一六 一號(請求拆屋還地等事件 - 耕地三七五減租條例第一條；土地法第八 二條、第一百零六條)(司法院公報 第四 卷 第 一期)(87LFAZ30) 六一
- 八 七年度台上字第九三七號(請求返還補償費事件 - 民法第一百八 二條第

- 一項)(司法院公報 第四 卷 第 一期)(87LFAZ31) 六二
- . 八 七年度台上字第九六九號(請求損害賠償事件 - 民法第八百八 條)(87LFAZ32) 六五
- (二) 行政法院判決要旨
- . 八 七年度判字第二四九 號(土地徵收等事件 - 民法第八百 八條; 土地法第二百 七條、第二百二 二條)(87LFBZ33) 六七
- . 八 七年度判字第二五六八號(優先承買權事件 - 平均地權條例第五 四條第一項、第五 五條、第五 五條之二第一項; 土地法第三 四條之一)(87LFBZ34) 六九
- 七、其他參考資料
- 司法院釋字第四六七號解釋(司法院公報 第四 卷 第 一期)(87LGBZ35) 七

本府業於本（八 七）年 一月二 五日以府法三字第八七 八二四
七三 號令發布修正「臺北市政府暨各區公所耕地租佃委員會組織
規程」為「臺北市政府耕地租佃委員會組織規程」

臺北市政府地政處函 本市各區公所

87.12.1.北市地三字第八七二三二六九 號

說 明：

- 一、依臺北市政府八 七年 一月二 六日府法三字第八七 八六八七二 號函副
本辦理。
- 二、檢送前開規程修正條文乙份。
- 三、有關本市各區公所第四屆耕地租佃委員會委員任期乙節，本處正簽報本府陳核中
，俟定案後再行轉知。

附件

臺北市政府耕地租佃委員會組織規程修正條文

- 第 一 條 本規程依耕地三七五減租條例（以下簡稱本條例）第三條第二項規定訂定
之。
- 第 二 條 臺北市政府耕地租佃委員會（以下簡稱本會）掌理下列事項：
 - 一、關於耕地主要作物正產品全年收穫總量標準之評定事項。
 - 二、關於耕地災歉成數勘定及減（免）租辦法之議定事項。
 - 三、關於地方普遍災歉成數勘定及減（免）租辦法之議定事項。
 - 四、關於耕地租約期滿時收回自耕之調處事項。
 - 五、關於耕地租佃爭議之調解、調處事項。
 - 六、關於耕地租佃爭議調解、調處成立之證明事項。
 - 七、關於臺北市政府（以下簡稱本府）交辦有關本條例之諮詢或調查事項
。
 - 八、關於本條例之宣傳、輔導事項。
 - 九、關於協助推行實施耕者有其田及其他法令賦予事項。
- 第 三 條 本會置委員 一人，由下列人員擔任之：
 - 一、佃農委員四人。
 - 二、自耕農委員二人。
 - 三、地主委員二人。
 - 四、臺北市農會理事長。
 - 五、本府地政處處長及主管科長。
- 第 四 條 佃農委員、自耕農委員及地主委員，由佃農、自耕農、地主選舉，其選舉
辦法另定之。
前項委員選舉時，應同時選舉二分之一名額之候補委員。
- 第 五 條 佃農委員、自耕農委員及地主委員選出後，由本府發給證書。第三條第四
款及第五款人員，由本府聘派之。
- 第 六 條 佃農委員、自耕農委員及地主委員，任期四年，連選得連任。
前項委員出缺時，由候補委員依次遞補之，並以補足原任期為限。
- 第 七 條 佃農委員、自耕農委員及地主委員，有下列情事之一者，應解除其職務：
 - 一、當選後資格變更者。
 - 二、辭職者。
 - 三、受有期徒刑以上刑之判決確定者。但非因違反本身職務受緩刑之宣告
或易科罰金者，不在此限。

四、受禁治產之宣告，尚未撤銷者。

五、無故不出席會議連續達三次經通知仍無故不出席者。

第 八 條 本會每二個月開會一次，必要時得召開臨時會，由地政處處長召集之，並擔任主席。

第 九 條 本會開會時，委員應親自出席，因故不能出席時，應先具函請假，不得委託代表出席。

第 十 條 本會開會，應有委員過半數之出席，其決議應以出席委員過半數之同意行之。

第 一 十 一 條 本會委員對於本身有利害關係之議案，應迴避之。

第 一 十 二 條 本會委員均為無給職。但得報支交通費或出席費，其因公外勤，並得比照本府公務員外勤規定，報支外勤誤餐費。

第 一 十 三 條 本會置總幹事一人，幹事一人至三人，由地政處派員兼任之，均不另支薪。但得支給交通費。

前項人員服務成績優良者，得報請本府獎勵之。

第 一 十 四 條 本會會議應作成紀錄。

前項會議紀錄如為租佃爭議之調解、調處筆錄者，並應通知當事人。

第 一 十 五 條 本會委員及職員對各項決議及經辦事項，在未對外發表前，應嚴守秘密，不得洩漏。

第 一 十 六 條 本會對外行文，以本府名義行之。

第 一 十 七 條 本會所需經費，由地政處編列預算支應。

第 一 十 八 條 本會辦公地點，應設於地政處內。

第 一 十 九 條 本規程自發布日施行。

**修正「臺北市政府暨各區公所耕地租佃委員會組織規程」為「臺北市
政府耕地租佃委員會組織規程」乙案，原於八 七 年 一 月 二 五 日
以府法三字第八七 八二四七三 號令發布，茲因應公報版面調
整，發布日期修正為本（八 七）年 一 月 二 日府法三字第八七
八二四七三 號令發布**

臺北市政府地政處函 本市各區公所

87.12.15.北市地三字第八七二三三九五三 號

說 明：依臺北市政府八 七 年 二 月 九 日府法三字第八七 九二九六六 號函副本辦理。

轉頒制定「都市更新條例」

高雄市政府函 第四類發行

87.12.7.八七高市府法二字第三九七七五號

說 明：

一、依據行政院八 七 年 一 月 廿 一 日台八 七 內字第五七一九一號函辦理。

二、本案係奉 總統八 七 年 一 月 一 日華總（一）義字第八七 二三二四六
號令公布，並已分行有關機關。

三、檢附「都市更新條例」條文一份。

都市更新條例

中華民國八 七年 一月 一日公布

第一章 總則

第 一 條 為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。

本條例未規定者，適用其他法律之規定。

第 二 條 本條例之主管機關：在中央為內政部；在省（市）為省（市）政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第 三 條 本條例用語定義如下：

- 一、都市更新：係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。
- 二、都市更新事業：係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。
- 三、更新單元：係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。
- 四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。
- 五、權利變換：係指更新地區內之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

第 四 條 都市更新處理方式，分為下列三種：

- 一、重建：係指拆除更新地區內原有建築物，再新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。
- 二、整建：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。
- 三、維護：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。

第二章 更新地區之劃定

第 五 條 直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：

- 一、更新地區範圍。
- 二、基本目標與策略。
- 三、實質再發展。
- 四、劃定之更新單元或其劃定基準。
- 五、其他應表明事項。

第 六 條 有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：

- 一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- 二、建築物因年代久遠有傾頹而朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- 三、建築物未符合都市應有之機能。
- 四、建築物未能與重大建設配合。
- 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
- 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

第 七 條 有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：

- 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- 二、為避免重大災害之發生。
- 三、為配合中央或地方之重大建設。

前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬定、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。

第八條 更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送該管政府都市計畫委員會審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。

第三章 都市更新事業之實施

第九條 經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業。

依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前項規定辦理。

第十條 經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業或委託都市更新事業機構為實施者實施之。

前項之申請應經該更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過 分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 分之一之同意。

第十一條 未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。

第十二條 申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括下列各款：

- 一、依法應予保存之古蹟。
- 二、經協議保留並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。
- 三、經政府代管者。
- 四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。

第十三條 都市更新事業得以信託方式實施之。

第十四條 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。

第十五條 逾七人之土地及合法建築物所有權人依第一條及第十一條規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准：

- 一、團體之名稱及辦公地點。
- 二、實施地區。
- 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。
- 四、有關會務運作事項。
- 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。
- 六、其他必要事項。

前項更新團體應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之

第 六 條 直轄市、縣（市）政府為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及調處有關爭議，應設都市更新審議委員會公開辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協助技術性之諮商。

都市更新審議委員會組織準則，由中央主管機關定之。

第 七 條 各級主管機關應設專業人員辦理都市更新業務。

直轄市、縣（市）主管機關為實施都市更新事業得設置專責機構。

第 八 條 直轄市、縣（市）主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金；其收支、保管及運用辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

以整建或維護方式實施都市更新事業時，其規劃設計及實施經費，得以前項基金補助之。

第 九 條 都市更新事業計畫由實施者擬定，送當地直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會審議通過後，由直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施；變更時亦同。

擬定或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新事業計畫擬定或變更後，送該管直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三日，並應將公開展覽日期及地點登報周知及舉行公聽會；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管直轄市、縣（市）政府提出意見，由該管直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會予以參考審議。經直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會審議修正者，免再公開展覽。

第 二 條 都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依前條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依前條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。

第二 一 條 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

- 一、計畫地區範圍。
- 二、實施者。
- 三、現況分析。
- 四、計畫目標。
- 五、細部計畫及其圖說。
- 六、處理方式及其區段劃分。
- 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
 - 一、都市設計或景觀計畫。
 - 一、實施方式及有關費用分擔。
 - 二、拆遷安置計畫。
 - 三、財務計畫。
 - 四、實施進度。
 - 五、效益評估。
 - 六、相關單位配合辦理事項。
 - 七、其他應加表明之事項。

第二 二條 實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意，其屬依第一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三以上同意。

前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第二條之規定。

第二 三條 實施者為擬定都市更新事業計畫，得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。

依前項辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。

依第一項辦理調查或測量時，如必須遷移或除去該土地上之障礙物，應先通知所有權人、管理人或使用人，所有權人、管理人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成時，由當地直轄市、縣（市）主管機關核定之。

第二 四條 更新地區劃定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。但不影響都市更新事業之實施者，不在此限。

前項禁止期限，最長不得超過二年。

違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

第二 五條 都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。

以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比例，由主管機關考量實際情形定之。

第二 六條 都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，其所有權人或管理人，應依實施進度辦理。逾期未辦理，經限期催告仍不辦理者，得由實施者辦理，其所需費用由實施者計算其數額，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，通知建築物所有權人或管理人依限繳納；逾期未繳納者，得移送法院強制執行。

前項由實施者辦理時，其需申請建築執照者，以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。

第二 七條 都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二 五條、國有財產法第七條、第二 八條、第六 六條、預算法第二 五條、第二 六條、第八 六條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。

公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三 三條至第三 五條及各級政府財產管理規則之相關規定。

前二項公有財產依下列方式處理：

一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。

二、由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業時，應信託予該信

託機構。

三、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，辦理撥用。

四、以權利變換方式實施都市更新事業時，按應有之權利價值參與分配。

五、其他法律規定之方式。

第二 八條 各級主管機關或鄉（鎮、市）公所因實施或參與都市更新事業取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二 五條、國有財產法第二 八條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。

第四章 權利變換

第二 九條 以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第 九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。但必要時，權利變換計畫之擬定報核得與都市更新事業計畫一併辦理。

實施者為擬定權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二 三條規定辦理。

權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。

第三 條 實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貨款利息、稅捐及管理費用，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納；其經限期繳納而逾期不繳納者，並得移送法院強制執行。

前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由直轄市、縣（市）主管機關考量實際情形定之。

權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。

第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第三 一條 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

依第一項補償之現金及前項應發給之差額價金，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。

第二項應繳納之差額價金經直轄市、縣（市）主管機關核定後限期繳納；逾期未繳納者，得移送法院強制執行。

應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。

第三 二條 權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有

異議時，應申請當地直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會調解；調解不成立者，由直轄市、縣（市）主管機關調處之。

前項調解、調處或依法提起訴願或行政訴訟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。

調解、調處、訴願或行政訴訟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。

第三 三條 實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權於變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限：

一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。

二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。

前項禁止期限，最長不得超過二年。

違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

第三 四條 依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。

第三 五條 權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。

第三 六條 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三日內自行拆除或遷移；逾期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之業務。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。

前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。

第三 七條 權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定：

一、出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。

二、前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。

權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依第三 九條或耕地三七五減租條例第七條規定辦理，不適用前項之規定。

第三 八條 權利變換範圍內設定地役權之土地，該地役權消滅。

前項地役權之設定為有償者，地役權人得向土地所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第三 二條規定辦理。

第三 九條 權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。

前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權人之權利價值及地上權、永佃權、耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人、納入權利變換計畫內

- 。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約消滅或終止。
- 。土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第三二條規定辦理。
- 第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第四六條第三款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。
- 第四 條 權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權或典權，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送該管登記機關，於權變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權與典權之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢建築物之權利價值，計算其權利價值。
- 實施權利變換未受土地及建築物分配者，或不願參與分配者，其原設定抵押權或典權之權利價值，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償或回贖。
- 第四 一條 權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第三二條規定辦理。
- 第四 二條 權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人、限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。
- 第四 三條 經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送由該管登記機關，逕為辦理權利變更或移轉登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，宣告其原權利書狀無效。
- 第五章 獎助
- 第四 四條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵：
- 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。
 - 二、因都市更新之實施，致更新後多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。
 - 三、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。
 - 四、主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施更新者，給予適度之容積獎勵。
 - 五、其他為促進都市更新事業之經理，經地方主管機關報中央主管機關核准者。
- 前項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。
- 第四 五條 更新地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至同一更新地區範圍內之其他建築基地建築使用。
- 前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原有土地應登記為公有。
- 第四 六條 更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

- 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
- 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
- 三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四。
- 四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四。
- 五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。
- 六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

第四 七條 以更新地區內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵土地增值稅。

第四 八條 以更新地區內之土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。

前項土地應與委託人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額，依土地稅法第六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比例，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額：

- 一、受益人已確定並享有全部信託利益者。
- 二、委託人未保留變更受益人之權利者。

第四 九條 股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於經主管機關劃定應實施都市更新地區之都市更新事業，得按其投資總額百分之二範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。

前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額百分之五為限。但最後年度抵減金額，不在此限。

第一項投資抵減之適用範圍，由財政部會商內政部定之。

第五 條 證券管理機關得視都市更新事業計畫財源籌措之需要，核准設立都市更新投資信託公司，發行都市更新投資信託受益憑證，募集都市更新投資信託基金。

前項都市更新投資信託公司之設置、監督及管理，由財政部定之。

第一項受益憑證之發行、募集及買賣，應以證券交易法之規定辦理。

都市更新投資信託公司募集之都市更新投資信託基金，應以投資信託基金專戶存放於信託機構，其運用基金取得之財產並應信託予該信託機構，與都市更新投資信託公司及信託機構之自有財產分別獨立。都市更新投資信託公司及信託機構就其自有財產所負債務，其債權人不得對於基金資產請求扣押或行使其他權利。

第五 一條 都市更新投資信託基金之募集、運用及管理，由證券管理機關定之。

證券交易法第三 六條、第三 九條、第六 四條及第六 六條之規定，於申請募集都市更新投資信託基金之都市更新投資信託公司準用之。

證券交易法第五 三條、第五 四條及第五 六條之規定，於前項公司之人員準用之。

第五 二條 實施者為新設立公司，並以經營都市更新事業為業者，得公開招募股份；其發起人應包括不動產投資開發專業公司及都市更新事業計畫內不動產之所有

權人及地上權人，且其持有股份總數不得低於該新設公司股份總數之百分之三，並應報經中央主管機關核定。

前項公司之設立，應由都市更新事業計畫內不動產之所有權人及地上權人，優先參與該公司之發起。

實施者為經營不動產投資開發之上市公司者，為籌措都市更新事業計畫之財源，得發行指定用途之公司債，不受公司法第二百四十七條之限制。但其發行總額應經證券管理機關之核准。

第五 三條 因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，除本條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部；其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定。

更新地區範圍外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度，優先興建，並實施管理。

第六章 監督及管理

第五 四條 實施者依第一條或第一條規定實施都市更新事業計畫，應自獲准之日起一年內，擬具都市更新事業計畫報核；逾期未報核者，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准。但不可歸責於實施者之事由而遲誤之期間，應予扣除。

因故未能於前項期限內擬具都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不超過六個月，並以二次為限。

第五 五條 都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。

第五 六條 前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理：

- 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。
- 二、業務廢弛。
- 三、事業及財務有嚴重缺失。

實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。

第五 七條 實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

第七章 罰則

第五 八條 不依第二 四條第三項或第三 三條第三項規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新臺幣六萬元以上三 萬元以下罰鍰。並得停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。

第五 九條 實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第五 五條之檢查者，處新臺幣六萬元以上三 萬元以下罰鍰，並得按次處罰之。

第六 條 前二條所定罰鍰，由直轄市、縣（市）主管機關處罰，經通知限期繳納；屆期仍不繳納者，移送法院強制執行。

第八章 附則

第六 一條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。

第六 二條 本條例自公布日施行。

「市地重劃實施辦法」部分條文業經內政部八 七年 二月九日台(87)內地字第八七七八六八九號令修正發布，茲檢發內政部函、令及其附件各乙份，請查照轉知。

臺北市府函 本府都市發展局、本市都市計畫委員會、本府財政局、本市稅捐稽徵處、
本府法規委員會（請刊登市府公報） 本府地政處（請刊登地政法令月報）
本市土地重劃大隊

87.12.15.府地重字第八七 九三六一五 號

說明：依內政部八 七年 二月九日台(87)內地字第八七七八六八九 號函辦理。

附件一

內政部函 臺灣省政府、福建省政府、台北市政府、高雄市政府

87.12.9.台(87)內地字第八七七八六九 號

主旨：「市地重劃實施辦法」部分條文業經本部八 七年 二月九日台(87)內地字第八七七八六八九號令修正發布，檢附發布令及其附件各乙份，請 查照轉知。

附件二

內政部令

中華民國八 七年 二月九日
台(87)內地字第八七七八六八九號

修正「市地重劃實施辦法」部分條文

附「市地重劃實施辦法」部分條文

附件三

市地重劃實施辦法部分條文

第三條之一 本辦法所稱重劃完成之日，係指地籍測量、土地登記、工程驗收、實地指界及交接土地等各項工作均完成之日。

第五 條 重劃完成後之土地，由主管機關於重劃完成之日起三 日內列冊送交該管稅捐稽徵機關依法徵免地價稅或田賦。

第六 條 重劃地區之範圍，由該管主管機關勘定；其由中央或省主管機關辦理者，應會同當地直轄市或縣（市）政府辦理。

第七 條 重劃地區範圍應儘量配合都市計畫之間鄰單位辦理，其邊界並應依左列原則劃定：

一、明顯之地形、地物。

二、非屬整個街廓納入重劃區者，依街廓分配線。

三、計畫道路中心線。但路寬在八公尺以下或都市計畫附帶以市地重劃方式開發者，得將道路全寬納入重劃區。

都市計畫指定整體開發之地區，其以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍，並得分區辦理市地重劃；其經依第八條評估實施市地重劃確有困難者，應檢討都市計畫後再行辦理重劃。

第二 一條 土地所有權人依本條例第六 條規定，應共同負擔之項目如左：

一、公共設施用地負擔：指重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例所算得之負擔。

二、費用負擔：指工程費用、重劃費用及貨款利息，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例，按評定重劃後地價折價抵付之負擔。

前項第一款所稱重劃區內供公共使用之道路，包括道路安全島、綠帶及人行步道；所稱重劃區內供公共使用之溝渠，指依都市計畫法定程序所劃設供重

劃區內公共使用之排水用地。

第一項第一款所列舉 項用地，不包括左列用地：

一、重劃前業經主管機關核准興建之兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場及零售市場等八種用地。

二、重劃前業經主管機關協議價購或徵收取得者。

第一項第二款所稱工程費用，指道路、路燈、公共設施之規劃設計、施工、整地、材料、工程管理費用及應徵之空氣污染防制費。

第三 一條 重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，其調整分配方法如左：

一、同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，除依第二 二條規定辦理外，應逐宗個別分配；其未達原街廓原路接線最小分配面積標準者，按應分配之面積較大者集中合併分配。但不得合併分配於公共設施用地及依法不能建築之土地。

二、同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。

三、同一宗土地跨占分配線二側，其各側應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應於分配線二側個別分配之；其中一側應分配之面積，未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應向面積較大之一側合併分配之。

四、分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二同意者，得分配為單獨所有；其應有部分未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依第二款規定辦理或仍分配為共有。

五、重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之。

六、重劃區內之都市計畫公共設施用地，除道路、溝渠用地外，在重劃前業經主管機關核准興建者，應仍分配與原土地所有權人。

七、重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地或位於非共同負擔之公共設施用地，經以公有土地、抵費地指配者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。

重劃前各宗土地如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

主管機關辦理市地重劃時，為配合整體建設、大街廓規劃或興建國民住宅之需要，得經協調後調整相關土地位次，不受第一項分配方法之限制。

重劃前已協議價購或徵收取得之公共設施用地，已依計畫關建使用，且符合本條例施行細則第八 二條第一款規定之道路、溝渠、河川等用地，依本條例第六 條第一項規定辦理抵充；其餘不屬該條款用地仍按原位置、原面積分配，不得辦理抵充。

第三 四條 重劃區內未列為共同負擔之公共設施用地，除依前二條規定以重劃區內之公有土地優先指配外，得以抵費地指配之。同一公共設施用地不能以公有土地或抵費地指配者，應按該公共設施用地範圍內土地所有權人所有土地面積比例

分配之，其分配面積不受原街廓原路街線最小分配面積之限制。

前項以抵費地指配於未列為共同負擔之公共設施用地者，需地機關應配合重劃進度編列預算，按主管機關所定底價價購，其底價不得低於各該宗土地評定重劃後地價。但依法得民營之公用事業用地，得依第五 四條規定辦理公開標售。

第五 三條 土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一而不能分配土地時，主管機關應於重劃分配結果公告確定之次日起六 日內，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償。但重劃範圍勘定後，除因繼承或強制執行外，土地所有權人申請分割土地，致應分配土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一者，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃前地價發給現金補償。

土地所有權人重劃後應分配土地面積已達重劃區最小分配面積標準二分之一，經主管機關按最小分配面積標準分配後，如申請放棄分配土地而改領現金補償時，應以其應分配權利面積，按重劃後分配位置之評定重劃後地價予以計算補償。

前二項土地設有他項權利或出租或辦竣限制登記者，主管機關應於發給補償費前邀集權利人協調，協調成立者，依其協調結果處理，協議不成者，應將補償費提存，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。

第五 五條 主管機關對於每一重劃區之帳務，應於重劃完成之日起一年內完成結算公告之。

第五 六條 重劃區之抵費地售出後所得價款應優先抵付重劃總費用，如有盈餘時，應以其半數撥充實施平均地權基金，半數作為增添該重劃區公共設施建設、管理、維護之費用；如有不足時，應由實施平均地權基金貼補之。

貴所函為有關申請人申辦建立共同使用部分之附表登記，其原核發之建物權狀因故無法檢附，得否免再公告一個月疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市中山地政事務所

87.12.30.北市地一字第八七二三五二九二 號

說 明：

- 一、依內政部八 七年 二月二 二日台(87)內地字第八七一三三七八號函辦理，兼復貴所八 七年九月三日北市中地一字第八七六一三五 五 號函，隨文檢送前揭內政部函影本乙份。
- 二、案經報奉內政部前開號函核示略以：「二、查『區分所有建物共同使用部分不得分割，除法令另有規定外，應隨同各相關區分所有建物移轉、設定或為限制登記。』為土地登記規則第八 條所明定。又依本部七 年九月二 四日台(70)內地字第四四一六九號函釋及公寓大廈管理條例第四條規定，區分所有建物之共同使用部分不得與其主建物分離移轉。故縱申請人於申辦所有權移轉登記時，無法檢附原核發共同使用部分之權狀，並不影響主建物及其共同使用部分之移轉。是以，有關區分所有建物共同使用部分補辦建立附表登記，其原核發之共同使用部分建物權狀因故無法檢附，得參照土地登記規則第一百二 一條第一項第一款或第二款規定之足資證明原權利書狀確已滅失之證明文件，由申請人出具後，准予受理，並於登記完畢時公告作廢，以資簡政便民。」本案請依上開內政部函釋辦理。
- 三、副本抄送本市各地政事務所（中山所除外）本市土地登記專業代理人公會、土地登記代理人職業公會、首都土地登記專業代理人公會、土地登記專業代理人志

工協會、本府法規委員會（惠請刊登市府公報）抄發本處資訊室（惠請刊登法令月報）第一科。

附件

內政部函 台北市政府地政處、台灣省政府地政處、高雄市政府地政處

87.12.22.台(87)內地字第八七一三三七八號

主旨：有關申請人申辦建立共同使用部分之附表登記，其原核發之建物權狀因故無法檢附，得否免再公告一個月疑義乙案，請查照。

說明：

- 一、依據台北市政府地政處八 七年年 月七日北市地一字第第八七二二三九七九號函並准高雄市政府地政處八 七年 一月二日高市地政一字第第一四三六三號函及台灣省政府地政處八 七年 一月二 五日八七地一字第第六四五七四號函辦理。
- 二、查「區分所有建物共同使用部分不得分割，除法令另有規定外，應隨同各相關區分所有建物移轉、設定或為限制登記。」為土地登記規則第八 條所明定。又依本部七 年九月二 四日台(70)內地字第四四一六九號函釋及公寓大廈管理條例第四條規定，區分所有建物之共同使用部分不得與其主建物分離移轉。故縱申請人於申辦所有權移轉登記時，無法檢附原核發共同使用部分之權狀，並不影響主建物及其共同使用部分之移轉。是以，有關區分所有建物共同使用部分補辦建立附表登記，其原核發之共同使用部分建物權狀因故無法檢附，得參照土地登記規則第一百二 一條第一項第一款或第二款規定之足資證明原權利書狀確已滅失之證明文件，由申請人出具後，准予受理，並於登記完畢時公告作廢，以資簡政便民。

內政部函為修正「土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定」第三點第五款規定乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

87.12.17.北市地一字第第八七二三四四 二 號

說明：

- 一、依內政部八 七年 二月 四日台(87)內地字第八七八七七七一號函辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送本市土地登記專業代理人公會、首都土地登記專業代理人公會、土地登記專業代理人志工協會、土地登記代理人職業工會、本府法規委員會（請刊登市府公報）抄發本處資訊室。

附件

內政部函 台灣省政府地政處、台北市政府地政處、高雄市政府地政處、福建省政府、中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會

87.12.14.台(87)內地字第八七八七七七一號

主旨：修正「土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定」第三點第五款規定為：「經法院拍賣之土地，以權利移轉證明書上之日期當期公告土地現值為準。但經當事人舉證拍定日非權利移轉證明書上之日期者，以拍定日當期公告土地現值為準。其拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準。至於法院拍賣之建物，依其向稅捐單位申報之契稅價計徵登記費。」，請 查照轉行。

說明：依據民國八 六年 月二 九日修正公布土地稅法第三 條第一項第五款規定辦理。

內政部函釋有關依平均地權條例施行細則第七 四條之二第三項規定所設定之抵押權，是否應繳納登記規費，及究應由開發機關或原土地所有權人或由債權人繳付乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

87.12.15.北市地一字第第八七二三三八三二 號

說明：依內政部八 七年 二月四日台八七內地字第八七一二五二 號函辦理，隨文檢送上開內政部函影本乙份。

附件

內政部函 台灣省政府地政處

87.12.4.台八七內地字第八七一二五二 號

主旨：有關依平均地權條例施行細則第七 四條之二第三項規定所設定之抵押權，是否應繳納登記規費，及究應由開發機關或原土地所有權人或由債權人繳付案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴處八 七年 月三 日八七地六字第五七五八四號函。
- 二、按「聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。」為土地法第七 六條第一項所明定。本案私有土地所有權因實施區段徵收而消滅，該被徵收土地上原設定之抵押權，亦因徵收而消滅，原所有權人與債權人雙方協議依照平均地權條例施行細則第七 四條之二規定，於土地所有權人申請發給之抵價地設定抵押權，該抵押權係重新設定之抵押權，屬另一權利變更登記，非原被徵收土地上抵押權之轉載，故其登記費之繳納，自應依上開土地法之規定，由權利人繳付。惟因其原有抵押權係因政府實施公權力辦理區段徵收而強制塗銷，非當事人之意願，且其重新設定之抵押權，依上開條例施行細則第七 四條之二第三項規定，亦係於抵價地登記時同時登記，故其登記費開發機關如願併同抵價地登記所需之登記費處理，因係私權事宜，法無明文禁止。

內政部函為檢送外交部新修訂之「授權書」表格二式各乙份，並修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」第三 九點規定乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

87.12.4.北市地一字第第八七二三二九九四 號

說明：依內政部八 七年 一月三 日台(87)內地字第八七一二九八三號函辦理，並檢送該函及其附件影本各乙份。

附件一

內政部函 台灣省政府地政處、台北市政府地政處、高雄市政府地政處、福建省政府

87.11.30.台(87)內地字第八七一二九八三號

主旨：檢送外交部新修訂之「授權書」表格二式各乙份，並修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」第三 九點規定，請 查照並轉知。

說明：

- 一、依據外交部八 七年 一月四日外(八七)領三字第第八七 三 二六八六二號函辦理。
- 二、外交部為統一駐外館處各類領務申請表格，已重新修訂「授權書」表格二式(如附件)，自外館查收日起啟用，請轉知所轄各縣市政府及地政事務所。
- 三、有關外交部新修訂之「授權書」表格二式，涉及本部「申請土地登記應附文件法令補充規定」第三 九點規定，故原該規定：「 應檢附我駐外單位驗發之

統一格式授權書（如附件），以配合登記機關之查驗。」修正為「應檢附我駐外單位驗發之授權書，以配合登記機關之查驗。」

附件二

外交部函 駐外各館處

87.11.4.外（八七）領三字第八七 三 二六八六二號

主旨：為統一駐外館處各類領務申請表格用紙為 A 4 規格，茲檢送新修訂之授權書表格二式各乙份，請 查收並自即日起啟用。至舊式表格請停止使用，請 查照。

說明：

一、新式授權書係依授權人申請方式之不同，重新設計為表格一及二兩種，授權人可依其係親自前往駐處申請，或依當地公證程序申請，而選用適當表格。

二、新式授權書之修正要點如下：

（一）原「籍貫」欄改為「出生地」欄。

（二）背頁填寫說明第四點「授權事項欄」第二項及第四項分別依據內政部八七年八月七日台（八七）內地字第八七九 二六八號函及同年九月 一日台（八七）內地字第八七 九九八八號函修正如下：

1. 第二項：授權事項為授權國內親友代為辦理有關不動產處分事宜者，務須於房地標示及權利範圍欄內逐一列明所處分之房地標示。如授權事項為授權國內親友代為辦理有關遺產繼承登記事宜者，應詳載房地標示，倘確為無法詳填，至少應填寫不動產所在地之縣（市）名稱，以利我駐外館處寄送授權書副本予該等不動產所在地之縣市政府轉其所屬地政事務所審查核對，以保障當事人權益；否則駐外館處無法辦理函轉備查手續，將會造成延誤。（請參閱本部八 七年八月 五日外（八七）領三字第八七 三 二 三 六號通函相關規定）

2. 第四項：依據內政部八 一年五月二 七日訂頒之「申請土地登記應附文件法令補充規定」第三 六點第二款規定，旅外僑民授權國內親友辦理不動產登記，該授權書經我駐外單位簽證者，免附授權人印鑑證明。

（三）表格二末行修正為「茲證明前列授權書上公證人 簽字屬實」。鑒於授權書先經公證人認證者，我駐外館處驗發時，係就其上公證人之簽字予以比對，對於該文件上授權人之簽字是否確經公證人認證屬實，並不詳知，爰刪除原授權書中「茲證明前列授權書上授權人之簽字業經公證人 簽字屬實」等字樣。

三、為爭取時效並節省郵運費起見，該等表格用罄後，請就地印製使用。

四、另檢送驗發授權書時應加蓋之橫式名銜章及「以下空白」章各二枚，請 查收配合使用。

授 權 書

(請先詳閱背面之填寫說明)

身 分	姓 名 (NAME)	性 別 (SEX)	出 生 日 期 (BIRTH DATE)	出 生 地 區 (BIRTH PLACE)	護 照 或 身 分 證 號 碼 (PASSPORT/ID.NO.)	住 址 (ADDRESS)
授 權 人 (PRINCIPAL)	中 文					國 內
	英 文					國 外
	中 文 正 體					中 文 正 體
被 授 權 人 (AGENT)						縣 市 區 鄉 鎮 村 里 鄰 路 街 段 巷 弄 號 樓
授 權 人 與 被 授 權 人 之 關 係			備 註			
房 地 權 示 及 權 利 範 圍						
授 權 事 項						
授 權 期 間	自 中 華 民 國		年	月	日 至 中 華 民 國	年 月 日 止

授 權 人

簽 字

茲 證 明 前 列 授 權 書 事 項 確 係 授 權 人

之 同 意 並 親 自 簽 字 屬 實 無 訛。

中 華 民 國 駐

(標 名 格 紙 及 領 務 圖 章)

簽 發 人

中 華 民 國 年 月 日

授 權 書

(請先詳閱背面之填寫說明)

身 分	姓 名 (NAME)	性 別 (SEX)	出 生 年 月 日 (BIRTH DATE)	出 生 地 (BIRTH PLACE)	護 照 或 身 分 證 號 碼 (PASSPORT/ID.NL)	位 址 (ADDRESS)
授 權 人 (PRINCIPAL)	中 文					國 內
	英 文					國 外
	中 文 名 稱					縣 市 鄉 鎮 (區) 街 路 門 牌 號
被 授 權 人 (AGENT)						縣 市 鄉 鎮 (區) 街 路 門 牌 號
授 權 人 與 被 授 權 人 之 關 係			備 註			
房 地 權 示 及 權 利 範 圍						
授 權 事 項						
授 權 期 間	自 中 華 民 國 年 月 日 至 中 華 民 國 年 月 日					

授 權 人

簽 字

I certify that on this day the individual, named _____ (Printed Name of Individual) appeared before me and acknowledged to me that the foregoing document was executed and signed by him/her personally on a free and voluntary basis, and that the document shall be used for the purposes mentioned therein.

(Signature and Seal of Notary Public or Other Competent Authorities)

(Date)

茲 證 明 前 列 授 權 書 上 公 證 人

簽 字 屬 實。

中 華 民 國 駐

(姓 名 條 戳 及 領 務 圖 章)

簽 發 人

中 華 民 國 年 月 日

內政部函為該部八 七年八月版地政法令彙編(續編)第 一頁「修正『外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表』」漏刊解釋函文號「(二)內政部七 八年九月 五日台(78)內地字第七四一一一八號函、(三)內政部八 一年二月二 七日台(81)內地字第八一二八 三號」,應予列入,其後號序順移,同彙編(續編)索引亦

一併補列；又附件一覽表編號 1 國名「美國」、編號 2 5、3 「日納西州」係屬誤植，應更正為「韓國」、「田納西州」

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

87.12.15.北市地一字第第八七二三四四一四 號

說 明：

- 一、依內政部八 七年 二月八日台(87)內地字第八七八七七四五號函辦理，隨文檢送上開內政部函影本乙份。
- 二、副本抄送台北市土地登記專業代理人公會、土地登記代理人職業工會、首都土地登記專業代理人公會、土地登記專業代理人志工協會、抄發本處資訊室（惠請刊登法令月報）第一科。

附件

內政部函 臺灣省政府、臺北市政府、高雄市政府、福建省政府

87.12.8.台(87)內地字第八七八七七四五號

主 旨：本部八 七年八月版地政法令彙編（續編）第 一頁「修正『外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表』」漏刊解釋函文號「(二)內政部七 八年九月 五日台(78)內地字第七四一一一八號函、(三)內政部八 一年二月二 七日台(81)內地字第八一 二八 三號」，應予列入，其後號序順移，同彙編（續編）索引亦一併補列；又附件一覽表編號 1 國名「美國」、編號 2 5、3 「日納西州」係屬誤植，應更正為「韓國」、「田納西州」，請 查照並轉行知照。

有關內政部函復高雄市土地登記專業代理人對該部八 七年六月五日台內地字第八七八二三四七號函所提建議乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

87.12.31.北市地一字第第八七二三五五七七 號

說 明：

- 一、依內政部八 七年 二月廿四日台(87)內地字第八七一三八六三號函副本辦理，並檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（惠請刊登市府公報）抄發本處資訊室（惠請刊登地政法令月報）抄送本市土地登記專業代理人公會、本市首都土地登記專業代理人公會、本市土地登記代理人職業工會、本市土地登記專業代理人志工協會。

附件

內政部函 高雄市政府地政處

87.12.24.台(87)內地字第八七一三八六三號

主 旨：關於 貴市土地登記專業代理人對本部八 七年六月五日台內地字第八七八二三四七號函所提建議乙案，復請 查照。

說 明：

- 一、依據臺灣省政府地政處八 七年 二月 日八七地一字第六六 九四號函、台北市政府地政處八 七年 月二 八日北市地一字第八七二二八四一一 號函辦理，並復貴處八 七年九月（未敘明日期）高市地政一字第一二三四號函。
- 二、有關建議公司變更登記事項卡改為僅檢附影本由公司切結，而不檢附正本乙節，基於防範偽造變造文件申辦土地登記，保障土地所有權人之權益，仍宜維持本部八 七年六月五日台內地字第八七八二三四七號函釋，即應檢附公司設立（變更）登記事項卡正本，以供地政事務所憑以佐證影本之真實性。
- 三、另有關建議檢附公司登記事項卡抄錄本者，改為不需由公司再切結或規定由主管

機關核發日起在一定時間內有效乙節，經轉准經濟部八七年一月二日經（八七）商字第八七二二六三四號函略以：「查公司設立（變更）登記事項卡係公司登記主管機關為便利公司登記與管理所另行規定之文件，該事項卡上面載有依『公司法』規定應登記之事項，如公司地址、所營事業、董監事、經理人之姓名、地址等資料。該事項之有效期限，端視個別公司嗣後有無另行申請公司變更登記或公司、負責人印鑑變更、董監事持股變動等報備事項並經核准而定，如該公司無該等事項之核准申請，則該事項卡之資料應繼續有效，如有變更，則原事項卡隨即失效，由新核發之事項卡取代。是以，抄錄本或正本均只能證明核發當時係最新資料，較難限定有效期限為何。」準此，公司法人申請土地登記，檢附公司主管機關核發之抄錄本者，仍應依本部前開函釋，由公司切結為宜。

內政部函為有關土地最小面積單位限制並禁止再分割規定之適用疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

87.12.31.北市地一字第第八七二三五五九七 號

說 明：

- 一、依內政部八七年二月二四日台(87)內地字第八七一三一三六號函副本辦理，並檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市政府地政處測量大隊、台北市土地重劃大隊、抄發本處第二、三、四科、五科、資訊室（以上均含上開部函影本乙份）。

附件

內政部函 臺灣省政府地政處

87.12.24.台(87)內地字第八七一三一三六號

主 旨：有關土地最小面積單位限制並禁止再分割規定之適用疑義乙案，請轉知辦理。

說 明：

- 一、依據本部營建署八七年一月二日八七營署園字第三二三四號函辦理，並檢附該函影本乙份。
- 二、按土地法第三一條第一項規定：「市縣地政機關於其管轄區內之土地，得斟酌地方經濟情形，依其性質及使用之種類，為最小面積單位之規定，並禁止其再分割。」乃在防止土地細分，影響經濟效用。市縣地政機關已依上開規定為最小面積單位之規定有案者，如政府機關因公共事業之需要，就上開已限制分割之土地，因部分依法變更為其他土地使用須辦理分割者，其目的係在增進公共利益，促進土地有效利用，與最小面積單位並限制再分割之情形不同，應不再上開規定之限制。
- 三、關於本部營建署首揭函為太魯閣國家公園管理處為辦理中橫公路道路改善計畫，興闢神秘谷隧道，其聯絡道路用地取得乙案，請依說明二辦理。

「臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（八七年第二次）」會議紀錄

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

87.12.16.北市地一字第第八七二三二九 三 號

一 廿七 八七六一八三九七

說 明：依本市中山地政事務所八七年 月 日北市中地一字第

二 二 八七六一八五五三

號函辦理。

附件

台北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（八 七年第二 次）會議紀錄

一、時間：八 七年 二月八日（星期二）下午二時

二、地點：市政大樓北區五樓五 一會議室

三、出席單位及人員：（略）

四、主席：曾專門委員秋木 記錄：邱淑真

五、討論事項及決議

提案一

提案單位：本市中山地政事務所

案由：有關林嘉樂君代理陳木及聚笙實業有限公司辦理本市內湖區舊宗段九一之一四地號土地塗銷登記疑義乙案，提請討論。

說明：

- （一）依本所八 七年收件內湖字第三三七三七號登記案辦理。
- （二）查陳木君於八 七年八月七日以本所收件內湖字第二二三四 號買賣登記案辦理首揭不動產所有權移轉于聚笙實業有限公司，本所依法審核尚無不合，即於八 七年八月 日登記完畢。嗣後，陳君又以八 七年 一月 七日收件內湖字第三三七三七號登記案申請撤銷前開買賣登記，據案附之存證信函及法律意見書，陳君之所以願將首揭土地出售係誤以為買受人為其婚生子賴文龍，因陳君不識字，俟登記完竣後始發現登記名義人並非賴文龍而係賴文龍擔任負責人之聚笙實業有限公司，故向聚笙實業有限公司聲明撤銷訂約及所有權過戶之意思表示，現聚笙實業有限公司業已表示配合申辦並會同申請，先予陳明。
- （三）按土地登記規則第八條：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」及內政部六 二年七月二 三日台(62)內地字第五二九七九五號函示略以：「土地法第四 三條規定：『依本法所為之登記有絕對效力』。又依法登記之土地權利人，真正權利人在未有第三人取得權利前，仍得以登記原因之無效或得撤銷為塗銷登記之請求（司法院院字第一九一九號解釋） 該項登記，倘有無效或得撤銷之原因，依照首開說明，應由權利關係人循司法程序訴請為塗銷登記。」其塗銷登記似應先循司法途徑處理。惟查土地登記規則第一百三 一條第一項規定：「依本規則登記之土地權利，因權利之撤銷權之行使，致權利消滅時，應申請塗銷登記。」依八 四年七月修正說明所敘，本條所指之撤銷係因行為人以其意思表示有瑕疵，為使其不生法律效力而為撤銷之意思表示，易言之即指法律行為之撤銷、私法上之撤銷。又民法第八 八條：「意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格，或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤。」及內政部七 四年 二月二日台(74)內地字第三六五五五九號函略以：「按已登記之土地權利，除有土地登記規則第三章第六節『塗銷登記』規定情事外，非有法律上原因，經法院判決塗銷確定者，登記機關不得為塗銷登記。」因此本案陳君以誤以為承買人為賴君始同意出售為由而申請撤銷是否符合土地登記規則第一三一條之規定，不無疑義。
- （四）又物權行為可得撤銷，不僅為多數學者之見解，且為實務上所承認（四二臺上三二三、四八臺上一七五 ），而撤銷之效果，在我民法係採物權主義，

使法律行為溯及自始無效。今雙方當事人雖合意撤銷原訂約及所有權過戶，惟物權契約得否合意解除？因我國民法對物權契約解除後之效果並無明文，可否認為依民法第二五九條規定當然生物權變動之效力，殊屬可疑。因本案無前例可循，且案關法令適用疑義，故提請討論。

擬處理意見：

甲案：擬依土地登記規則第八條及內政部六二年七月二三日台內地字第五二九七九五號函之規定不准其申辦登記。

乙案：按土地法第四三條係為保護善意第三人而設，本案雙方既無爭執，亦無第三人取得權利為新登記，依據案附之意見書、土地登記規則第一百三一條第一項及民法第八八條第一項之規定，准其申辦登記。

決議：民法中關於意思表示撤銷之規定，對於物權契約亦有其適用，因此不論為債權行為（例如買賣、贈與）或物權行為（例如所有權移轉）固均得為撤銷之標的，惟依物權行為發生之物權變動，在不動產須經登記，而土地登記係國家基於公法上之行為，此土地登記行為縱有登記無效或得撤銷之原因，依司法院院字第一九一九號解釋及內政部六二年七月二三日台(62)內地字第五二九七九五號函示，仍應由權利關係人循司法程序訴請為塗銷登記，俟獲有勝訴判決再持憑該項判決辦理塗銷登記，並為新登記。基上說明本案宜訴請法院判決，或由聚笙實業有限公司再移轉登記與陳木先生，以資解決。

提案二：

提案單位：本市中山地政事務所

案由：有關新加坡商阿克蘇諾貝爾汽車修補漆股份有限公司辦理抵押權設定登記疑義乙案，提請討論。

說明：

- (一) 依本所八七年一月四日收件中山字第二九六一號至二九六二號抵押權設定登記案辦理。
- (二) 查新加坡商阿克蘇諾貝爾汽車修補漆股份有限公司等以本所前開登記案申辦本市中山區榮星段四小段二九二地號土地及同區同段同小段二九八二建號建物抵押權設定登記，依案附資料所載，本案權利人新加坡商阿克蘇諾貝爾汽車修補漆股份有限公司係為新加坡外商公司，依內政部 87.2.24.台(87)內地字第八七二九三九號函之規定，因本案土地非屬土地法第七條所列各款之土地，故得在我國取得不動產抵押權。惟該公司於經濟部八七年四月七日核發之認許證書上未記載在中國境內之訴訟及非訴訟代理人住址，且未檢附訴訟及非訴訟代理人之戶籍證件，故本所依規定予以補正，惟當事人以理由書敘稱略以「本公司訴訟及非訴訟代理人：雨果來台洽公時間僅短暫停留數日，並未在台長期居留，所以在台並無設籍，故無法取得在台之戶籍證明」，並檢附桃園縣地政局八七年度第二次地籍會報資料供參，先予陳明。
- (三) 按「外國法人在我國取得或設定土地權利，應先依我國法律規定予以認許，始得為權利主體；經認許之外國公司申辦土地登記時，應以總公司名義為之，並應檢附認許證件。」、「外國公司取得土地權利申請辦理登記，應以外國公司（即總公司）之名義為之，並以該外國公司在中國境內之訴訟及非訴訟之代理人代為申請，登記機關受理登記時，登記簿權利人住所欄應以主管機關核發認許證書上所登記中國境內訴訟及非訴訟代理人之住址記載。」分別為「外國人在我國取得土地權利作業要點」第四點及內政部七五年一月二七日台(75)內地字第三六八四二二號函所明定。惟本案之外商公司經濟部認許證書上，其在中國境內指定之訴訟及非訴訟代理人內並未記載住址，且該代理人係為外國人，在臺並未設籍，無法檢具戶籍證件或居留證，要求申請人依上

開規定填載住址確有困難，因涉法令疑義，且乏前例可循，故提請討論。

擬處理意見：

按內政部七 五年一月二 七日台(75)內地字第三六八四二二號函所敘，係為便利權利人權利之行使及行政業務之通知，故登記簿權利人住所欄以主管機關核發認許證書上所登記在中國境內訴訟及非訴訟代理人之住址記載之。惟本案認許證書上既未載明該代理人之住址，要求申請人依規定填載確有困難，故若為便利權利人權利之行使及行政業務之通知，擬以該外商公司在臺之分公司營業地址登載，並以護照為國籍證明文件；日後類此案件，若外商公司在臺未設有分公司者，則以主管機關核發認許證書上所登記之總公司地址登載之，當否？請 核示。

決議：按內政部七 五年一月二 七日台(75)內地字第三六八四二二號函釋，係為便利權利人（即外國公司）權利之行使及行政業務之通知，故登記簿權利人住所以主管機關核發認許證書上所登記在中國境內訴訟及非訴訟代理人之住址記載之，惟本案認許證書上既未載明該代理人之住址，且不涉及權利主體變更，亦與權利義務無關，故同意中山地政事務所所擬意見，即以該外商公司在台之分公司營業地址登載，並以護照為國籍證明文件辦理。

六、散會。

函轉內政部函釋有關已設定抵押權登記之私有耕地，申請耕地三七五租約訂立登記，應否徵得抵押權人同意疑義乙案，請依該函意旨辦理，請 查照。

臺北市府地政處函 臺北市各區公所

87.12.18.北市地三字第八七二三四六七二 號

說 明：

- 一、依據內政部八 七年 二月 六日台(87)內地字第八七一二九五五號函副本辦理，隨文檢附內政部上開函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市府法規委員會（請刊登臺北市府公報）、本處（第三科、資訊室：請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 臺灣省政府地政處

87.12.16.台(87)內地字第八七一二九五五號

主 旨：有關已設定抵押權登記之私有耕地，申請耕地三七五租約訂立登記，應否徵得抵押權人同意疑義乙案，復請 查照。

說 明：

- 一、復 貴處八 七年九月二 五日八七地三字第五二二四三號函。
- 二、案經函准司法院秘書長八 七年 一月 六日（八七）秘台廳民二字第二四七九五號函以：「按『耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有耕地三七五減租條例第七條所定各款情形，不得終止。』固經本院釋字第七八號解釋在案，惟其係指耕地出租人須有耕地三七五租約第七條第一項所列各款法定事由，始得於租期屆滿前終止租約，要與抵押人於抵押權設定後，與第三人訂立租約，致影響於抵押權時，得否除去租賃關係無涉。次按『不動產所有人，設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權及其他權利。但其抵押權不因此而受影響。』民法第八百六 六條訂有明文。又執行法院認抵押人於抵押權設定後，與第三人訂立之租約，致影響於抵押權者，得依聲請或職權除去其租賃關係，依無租賃狀態逕行強制執行，執行法院所為此種除去租賃關係之處分，性質上係強制執行方法之一種，亦經最高法院著有七 四年台抗字第二二七號判例。是不動產之抵押人於抵押權

設定後，與第三人訂立三七五租約，致影響抵押權時，執行法院即得除去其租賃關係逕付拍賣。至於受理耕地三七五租約之登記申請，要否通知抵押權人，係屬各該承辦機關權責，。」本部同意上開司法院秘書長意見。是以本案土地申請耕地三七五租約登記，無需徵得抵押權人同意，惟宜於租約登記完畢後，通知抵押權人。

本市各區公所第四屆耕地租佃委員會委員任期乙案

臺北市政府地政處函 本市各區公所

87.12.16.北市地三字第八七二三四五 五 號

說 明：

- 一、依本處八 七年 二月一日北市地三字第八七二三二六九 號函續辦。
- 二、「臺北市政府耕地租佃委員會組織規程」業經八 七年 一月二 日府法三字第八七 八二四七三 號令修正發布施行，依本市法規準則第 三條規定，自發布日起算第三日發生效力。因新修正條文刪除區級耕地租佃委員會之設置，故區級耕地租佃委員會之設置，已失其依據，該委員會掌理之事項，依新修正條文應移轉予本府耕地租佃委員會。

內政部函釋自辦市地重劃區土地分配成果異議案件經重劃會協調處理結果，異議人同意依原公告成果辦理分配，或相關土地所有權人均同意辦理調整分配而未涉及抵費地之調整時，可免依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第三 二條第二項規定程序送會員大會追認乙案

臺北市政府地政處函 本處第五科暨土地重劃大隊

87.12.4.北市地重字第八七二三二九九二 號

說 明：依內政部八 七年 一月三 日台(87)內地字第八七一二五二一號函副本辦理，並檢送上開號函影本乙份。

附件

內政部函 台灣省政府地政處

87.11.30.台(87)內地字第八七一二五二一號

主 旨：自辦市地重劃區土地分配成果異議案件經重劃會協調處理結果，異議人同意依原公告成果辦理分配，或相關土地所有權人均同意辦理調整分配而未涉及抵費地之調整時，可免依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第三 二條第二項規定程序送會員大會追認，請 查照。

說 明：復 貴處八 七年 月三 日八七地六字第五八七二 號函。

關於 貴市捷運淡水線地下街及鄭州路地下街販賣店所使用之土地可否免徵地價稅一案

財政部函 台北市政府財政局

87.11.13.台財稅第八七一—七三九八二號

說 明：

- 一、復 貴局八 七年四月九日北市財二字第第八七二 九 八一 號函。

二、查民法第七百七三條前段規定：「土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下。」準此，土地所有權之行使，既及於土地上下，地價稅之課徵，亦應及於土地上下，始稱合理，故本案應以土地上下各層房屋實際使用情形所占土地面積比例計徵地價稅，其計算公式如左：

(一) 地上地下均有建築物者：

應課稅土地面積 = 各層應課稅建築物面積 × 1 / 地上地下建築物總層數。

(二) 地上無建築物者：

應課稅土地面積 = 各層應課稅建築物面積 × 1 / 地下建築物層數 + 1。

(備註：1 應課稅建築物面積應以各層或各個課稅單位建築物面積分別計算。
2 建築物層數之計算應加計公共設施建築物層數。)

檢送本部八七年一月四日「研商土地稅法第五五條之二第一項第三款所定『非依法令變更為非農業用地使用』之認定及相關事宜」會議紀錄一份

財政部函 臺灣省政府財政廳、台北市政府財政局、高雄市政府財政局、福建省金門縣政府、福建省連江縣政府

87.11.19.台財稅第八七一九七四四八九號

附件

研商「土地稅法第五五條之二第一項第三款所定『非依法令變更為非農業用地使用』之認定及相關事宜」會議紀錄

- (一) 取得依法免徵土地增值稅之農業用地後，供自營或出租供營利事業作農業用地使用等情形，與土地稅法第五五條之二第一項第三款所稱「變更為非農業用地使用」之認定無關。
- (二) 取得依法免徵土地增值稅之農業用地後，是否變更為非農業用地使用，由當地稅捐機關會同農業主管機關及相關機關依事實認定。至水利用地提供園藝、造景、花木、批發買賣場所使用，如違反水利法規，宜由水利主管機關依法處理。
- (三) 取得依法免徵土地增值稅之農業用地後，變更為非農業用地使用之面積，未達每宗土地原免徵土地增值稅土地面積五分之一者，按比率處罰；達五分之一者，依土地稅法第五五條之二第一項規定處罰。
- (四) 取得依法免徵土地增值稅之農業用地後，變更為非農業用地使用，如經查明不符合土地稅法第二二條規定者，應改課地價稅。

函轉有關已實施電腦化作業地區以電腦列印之地價謄本工本費，建請比照土地登記簿及地籍圖謄本收費標準計收乙案

臺北市府地政處函 臺北市建成地政事務所、臺北市古亭地政事務所、臺北市大安地政事務所、臺北市松山地政事務所、臺北市士林地政事務所、臺北市中山地政事務所

87.12.16.北市地二字第八七二三四一四五號

說明：依內政部八七年二月日台(87)內地字第八七一二二八一號函辦理(隨文檢附上開函影本乙份)

附件

內政部函 臺灣省政府地政處、台北市政府地政處、高雄市政府地政處、福建省政府

87.12.10.台(87)內地字第八七一二二八一號

主旨：已實施電腦化作業地區以電腦列印之地價謄本工本費，建請比照土地登記簿及地籍圖謄本收費標準計收案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴處八 七年 月二 三日八七地二字第五七八 一號函。
- 二、按「各級政府之行政機關徵收規費，應依法律之所定，未經法律規定者，非分別先經立法機關或民意機關之決議，不得徵收之。」，為財政收支劃分法第二四條所明定。另依土地法第六 七條及第七 九條之二規定，由中央地政機關定規費收費標準之項目觀之，並未包括地價謄本，故已實施電腦化作業地區以電腦列印之地價謄本工本費收費標準，請依八 五年省市地政業務協調會報討論並獲致之決議（一）「原則上照提案辦法通過省市均調整為二 元；惟省市政府各循其行政系統，依規定程序辦理。」辦理。至於 貴處建議已實施電腦化作業地區以電腦列印之地價謄本工本費收費，比照土地登記簿及地籍圖謄本收費標準，以每張二 元計收乙案，留供本部修法參考。

補償

有關「臺北市辦理徵收土地農林作物及魚類 費查估基準」，業經 遷移

報奉內政部八 七年 一月六日台(87)內地字第八七一二二七 號 函：「准予備查」在案

臺北市政府地政處函 臺北市政府秘書處

87.12.15.北市地四字第八七二三四二五五 一號

附件一

臺北市政府函 臺北市政府地政處、臺北市土地重劃大隊

87.11.11.府地二字第八七 八五九二二 號

主旨：本市地價評議委員會暨標準地價評議委員會第六 五次會議紀錄，業經報奉內政部八 七年 一月六日台(87)內地字第八七一二二七 號函復：「准予備查」，請查照並依會議紀錄決議事項辦理。

說明：

- 一、依內政部八 七年 一月六日台(87)內地字第八七一二二七 號函辦理。
- 二、副本抄送臺北市議會、臺北市農會、本府秘書長室、建設局、工務局、工務局公園路燈工程管理處（本府八 七年 月二 六日府地二字第八七 七九九三三 號函附前揭會議紀錄諒達）台北市士林區住六 - 六自辦市地重劃區重劃會。

附件二

內政部函 臺北市政府

87.11.6.台(87)內地字第八七一二二七 號

主旨：所送 貴市地價評議委員會暨標準地價評議委員會第六 五次會議紀錄，准予備查。

說明：復 貴府八 七年 月二 六日府第二字第八七 七九九三三 號函。

補償

台北市辦理徵收土地農林作物及魚類 費查估基準

遷移

臺北市地價評議委員會暨標準地價評議委員會第六 五次會議評定通過
內政部 87.11.6.台(87)內地字第八七一二二七 號函一准予備查一

壹、果樹部分：

種類	等級 每株 (欖) 補償單價單位 (元)							已結果	未結果
	單價	特大	大	中	小	特小			
	每公畝種植 數量 (株或欖)	(一年生以 上)	(七至 生)	(四至六年 生)	(二至三年 生)	(一年生)			
香蕉	一八	三八	二八	一九	八	四			
鳳梨	四	(一般品種)						三三	一六
		(改良品種)						八七	二七
檸檬	一	二、四	一、六八	六五	三 三	八			
柚子	八	三、二一	二、四	一、一二	二七	八			
葡萄柚	八	三、二一	二、四	一、一二	五一	八			
柑桔類	一	二、四	一、八六	八五	三八	八			
荔枝	七	四、	二、五	一、二五	六九	八			
龍眼	六	三、二五	二、二一	一、二五	六九	一五			
芒果	六	三、三八	二、三四	一、三八	六九	一五			
蓮霧	六	七、五	五、	二、八五	五三	一五			
楊桃	八	二、四	一、六	八	五七	八			
							六個月以上 (苗木)		
蕃石榴	一	三二	六三	九一	五九	未滿一年			
							二五	三	
木瓜	二	一九	三二	四三	六三	三			
							六個月以上 (苗木)		

葡 萄	一三	二、四	一、八六	一、七	三八	未滿一年	九 二
桃 李	八	九六	六一	二九	一四	八	
柿 子	七	三、二五	二、二一	一、二五	六九	八	
批 杷	八	一、六七	一、二	六一	二九	一 五	
梨 子 類	一	二、九	二、一	五八	三四	一 五	
棗 子	七	一、二五	八五	四二	一八	八	
梅 子	八	一、二五	八五	二四	一八	八	
可可椰子	七	二、八九	一、五二	八	五六	二二五	
油 茶	一二	八	六四	四八	二四	八	
橄 欖	七	一、三九	八二	四四	二八	八	
蕃 荔 枝 (釋迦)	一	一、二五	六一	三四	一八	九	
牛 心 梨							
人心果類	八	一、一五	八五	四二	一八	八	
桑 樹	一	七七	五三	二四	一三	六	
仙 桃	八	一、一五	八五	四二	一八	八	
波 蘿 蜜	八	一、四	七五	五八	四	一八	
檳 榔	三五	一、二	九六	六	二五	六	

- 一、香蕉已開花者為特大，二公尺以上者為大，一 五公尺以上未滿二公尺者為中，未滿一 五公尺者為小，新植者為特小。木瓜六年以上者為特大，四年以上未滿六年者為大，二年以上未滿四年者為中，一年以上未滿二年或未滿一年已開花者為小，未滿一年且未開花者為特小。
- 二、果樹得視種植暨成長情形就表列每公畝單位面積種植數量酌予增加，但不得超過百分之二。
- 三、業主要求於需地機關所定之地上物清除期限前將果樹自行遷移者，得免予徵收，應照表列單價二分之一發給遷移費。

- 四、表內未列之果樹，得比照表內相同類科之果樹勘估補償。
- 五、遇有特殊栽植情形類別、品種、規格之果樹，不宜比照表列單價補償者，得核實查估並專案簽報市長核定後辦理補償。
- 六、果園樹苗密植之程度達到難以點數者，一律按面積給予補償費，其每平方公尺單價為九元。
- 七、遇有兼種情形，先以價格最優惠之一種果樹或農作改良物實際栽植總數，計算其所必須之種植面積後，再以兼種總面積減去該種植面積，如有剩餘面積，再依規定計算次等單價農作改良物之數量核計補償費，其超過部分不予補償。
- 八、關於果樹「年生」之計算，凡播種後未經移植可繼續生長者，自播種時起算；播種後經正常性移植者，應從移植於被徵收之農地時起算。
- 九、庭院內之果樹得視園藝造景情形，按棵樹核實勘估補償。

註

貳、各種農作物單位面積收穫價值部分：

	每平方公尺		每平方公尺		每平方公尺		每平方公尺
作物種類	收穫價值 (單位元)						
甘蔗	三九	蘆筍	六	玉米	一一	胡瓜	二一
水稻	二一	甘藍	二	蘿蔔	一三	絲瓜	一一
甘薯	一六	莧菜	四三	胡蘿蔔	一二	豌豆	七九
洋蔥	一五	包心白菜	二	馬鈴薯	三二	花生	九
韭菜	一一九	越瓜	一九	九層塔	三三	香瓜	三二
大蒜	五三	花椰菜	五九	香菜	三八	芋頭	四三
土白菜	三一	蕃茄	四二	苦瓜	五二	油菜	一九
生薑	五	蕃椒	四四	菠菜	四五		
蔥	三四	空心菜	二三	茭白筍	三五		
西瓜	一九	芹菜	四八				
菜豆	一五	青江白菜	二七				
芥菜	二六	萵苣	三四				
蓮藕	三	花豆	五				
南瓜	五	荸薺	九七				

茄 子 四 二 草 莓 六

冬 瓜 三 六 苧 蒿 三 三

一、業主要求於需地機關所定之地上物清除期限前，將農作物自行遷移者，得免予徵收，應照表列補償金額二分之一發給遷移費。

附 二、表內未列之農作物，得比照表內相同類科之農作物勘估補償；惟遇有特殊栽植情形類別不宜比照者，得核實查估並專案簽報市長核定後辦理補償。

三、遇有兼種情形，比照果樹部分附註第七項規定辦理。

註

參、茶樹及竹木部分：

一、茶樹徵收補償費之查估（種植株數以實地查估為準，但每公畝種植之株數超過一二株者，仍以一、二株為限）

- | | |
|----------------|-----------|
| 1. 甲（一年以上） | 每株單價為二四元。 |
| 2. 乙（五年以上未滿五年） | 每株單價為三元。 |
| 3. 丙（三年以上未滿五年） | 每株單價為一七元。 |
| 4. 丁（未滿三年） | 每株單價為七元。 |

前項茶樹如實際生長及管理情形特殊，其補償單價得專案查估予以增減並簽報市長核定後辦理補償。

二、麻竹、綠竹、烏腳竹等專供取筍者補償費之查估：

（一）麻竹：管理良好者，以實地查估叢數為準，但每公畝種植之叢數以八叢為限。

- | | |
|-----------------|----------|
| 1.（三年以上） | 每叢補償八元。 |
| 2. 乙（一年以上未滿三年者） | 每叢補償五元。 |
| 3. 丙（一年以下者） | 每叢補償一四元。 |

（二）綠竹、烏腳竹：管理良好者，每叢二 - 六株，以實地查估叢數為準，但每公畝種植之叢數以五叢為限。

- | | |
|-----------------|------------|
| 1. 甲（三年以上者） | 每叢補償一、二四元。 |
| 2. 乙（一年以上未滿三年者） | 每叢補償六四元。 |
| 3. 丙（一年以下者） | 每叢補償一二元。 |

前二項竹木如實際生長及管理情形特殊，其補償單價得專案查估予以增減，並簽報市長後辦理補償。

三、其他竹木之補償費依左列規定查估：

1. 無利用價值竹木，按照造林費用計算。
2. 有利用價值竹木，依其材積乘以單價計算。
3. 前項造林費用標準及每材積單價，按查估當時林業主管機關所公佈最新單價為準。

附註：

一、業主要求於需地機關所定之地上物清除期限前，將茶樹或竹木自行遷移者，得免予徵收，應照徵收補償金額二分之一發給遷移費。

二、麻竹、綠竹、烏腳竹等新植已成活，但尚未成叢者，每株補償三元，但每公畝種植數量最高以五株為限。

三、遇有兼種情形，比照果樹部分附註第七項規定辦理。

四、庭院內之茶樹及竹木部分比照果樹部分附註九辦理。

肆、觀賞花木部分：

一、椰子類

種 類	種 植 數 量 (元)	高 度 (公尺)												
		九公尺以上未	八公尺以上未	七公尺以上未	六公尺以上未	五公尺以上未	四公尺以上未	三公尺以上未	二公尺以上未	一公尺以上未	五公尺以上	未滿 五公		
每 單	公 款	價												
種 類	種 植 數 量 (元)	公 尺 以 上												
			(株或檯)											
			二公尺 未滿二	滿 公尺	滿九公尺	滿八公尺	滿七公尺	滿六公尺	滿五公尺	滿四公尺	滿三公尺	滿二公尺	未滿一公尺	尺
			以 上 公 尺											
一般觀賞	二	四	一八、五四	一二、五六	八、三七	五、五八	三、七二	二、四八	一、八	一、二	七五	三三	一三	四
椰 子	二	四	九、一二	六、八	四、五	二、七	一、八	一、二	一、五	九	五三	二三	八	三
			(檯)	(檯)										
孔雀椰子	二	四	一八、二三	一二、一五	八、一	五、四	三、六	二、四	一、五	九八	五七	二三	八	一
			(檯)	(檯)										
棍棒椰子	二	四	二三、九七	一五、九八	一、六五	七、一	四、七三	三、一五	二、七	二、二五	一、八	七八	二一	三
大王椰子	二	四	一八、八四	一二、五六	八、三七	五、五八	三、七二	二、四八	一、八	一、二	七五	三三	一三	四
羅比親	二	四	一八、八四	一二、五六	八、三七	五、五八	三、七二	二、四八	一、八	一、二	七五	三三	一三	四
王海棗	二	四	九、一二	六、一八	四、五	二、七	一、八	一、二	一、五	九	五三	二二	八	三
蒲 葵	二	四	九、一二	六、一八	四、五	二、七	一、八	一、二	一、五	九	五三	二二	八	三
台 灣														

海 棗	二	四	二三	九七	一五	九八	一、六五	七、一	四、七三	三、一五	二、七	二、二五	一、八	七八	二一	三	
華盛頓	二	四	一八	八四	一二	五六	八、三七	五、五八	三、七二	二、四八	一、八	一、二	七五	三三	一三	四	
亞力山大	二	四	一八	八四	一二	五六	八、三七	五、五八	三、七二	二、四八	一、八	一、二	七五	三三	一三	四	
椰 子																	
二、針葉類																	
高																	
度																	
(公尺)																	
每 單																	
公 款 價																	
種 類	種植數量(元)	公尺以上															
(株或檜)																	
二公尺 未滿二	滿 公尺	滿九公尺	滿八公尺	滿七公尺	滿六公尺	滿五公尺	滿四公尺	滿三公尺	滿二公尺	未滿一公尺	尺						
以上 公尺																	
龍 柏	二五	五	三四	二	二二	八	一五	二	一、一三	六、七五	四、五	三、三	二、二五	一、五	三六	一三	三
萬年柏	二五	五								四、五	三、一五	二、一	一、五	五九	二六	五	
倒地柏	二五	五								三、二	二、一	一、三四	八九	五九	二九	一	
(檜柏)																	
側 柏	二五	五								三、二三	二、一五	一、四三	六	二三	一三	三	
竹 柏	二	四	三四	二	二二	八	一五	二	一、一三	六、七五	四、五	三	一、八	六三	二三	一三	三
塔 柏	二	四	二二	九五	一五	三	一、一	六、八	四、五三	三、三	二、一	一、三四	八九	三六	一三	三	

圓 柏	二	四						四、九五	三、三	二、二五	一、五	三六	一三	三
三光 柏	二	四						一四、八五	九、九	六、七五	三、一五	一、八	三九	九
藍 柏	二	四	三四、二	二二、八	一五、二	一、一三	六、七五	四、五	三、三	二、二五	一、五	三六	一三	三

三、喬木類

種 類	公畝	種植數量		未滿三 五公		上未滿三 公		未滿二 五公		未滿二 公分		價		
		五公分 未滿五 上	分	分	分	滿 五公分	滿 公分	上	上未滿一 五 尺	一 五公尺以	五公尺以 未滿	五公	每	(元)
		(株或叢)										幹寬在五公分以下時以自然高度計算		
離地一公														
尺幹寬														
(公分)														
單		三 五公分以	三 公分以上	二 五公分以	二 公分以上	五公分以上	公分以上未	五公分以上未						
每	(元)													
黑 松	二 四 二三、	一七、七五	一三、九	九、一	五、	二、八五	一、七	八五	三	五				
濕地松	二 四 一八、四	一四、二	一、一	七、二	四、	二、二	一、三六	六八	二四	五				
羅漢松	二 四 二三、	一七、七五	一三、九	九、一	五、	二、八五	一、七	八五	三	五				
肯 氏	二 四 二三、	一七、七五	一三、九	九、一	五、	二、八五	一、七	八五	二四	五				
南洋杉														
細 葉	二 四 一八、四	一四、二	一、一	七、二	四、	二、二	一、三六	六八	二	五				

南洋杉

榕 樹	二	四	一六五	一、五	八 六	五 七	三、二	一、四五	五八	一五	五	二
玉 蘭 花	二	四	一七	一三、一	一、四	六 八	三、七五	一、六七	七	四	一	五
洋 玉 蘭	一五	四	二三	一七、七五	一三、九	九 一	五、	二、八五	一、七	八五	三	一
大葉校(
油加利)	二	四	一六五	一、五	八 六	五 七	三、二	一、四五	五八	一六	五	二
印度橡膠	一五	四	一六五	一、五	八 六	五 七	三、二	一、四五	五八	一五	五	二
羊 蹄 甲	二	四	一六五	一、五	八 六	五 七	三、二	一、四五	五八	四	二	一
鳳 凰 木	二	四	一六五	一、五	八 六	五 七	三、二	一、三五	四五	一六	四	一
茄 冬	二	四	一七	一三、一	一、四	六 八	三、七五	一、六七	七	九	三	一
印度素馨	二	四	二三	一七、七五	一三、九	九 一	五、	二、一五	九	四	一	三
白千層	二	四	一六五	一、五	八 六	五 七	三、二	一、四五	五八	五	三	一
紅千層	二	四	一六五	一、五	八 六	五 七	三、二	一、四五	五八	五	五	一
菩提樹	二	四	一六五	一、五	八 六	五 七	三、二	一、三五	四五	一六	五	二
構 樹	二	四	一七	一三、一	一、四	六 八	三、七五	一、六七	七	九	一三	二
麵包樹	二	四	一七	一三、一	一、四	六 八	三、七五	一、六七	七	三九	一	五
黃 槐	二	四	一六五	一、五	八 六	五 七	三、二	一、三五	四五	三三	六	四
樟 樹	二	四	二、四	一五、七二	一二、四八	八 一六	四、五	二、	八四	二四	五	二五
台灣欒樹	二	四	一七	一三、一	一、四	六 八	三、七五	一、六七	七	二	一三	二
櫻 花	二	四	二三	一七、七五	一三、九	九 一	五、	二、一五	一、三	四六	一三	五
梅 花	二	四	二三	一七、七五	一三、九	九 一	五、	二、一五	一、三	四六	一三	五
桃 花	二	四	二三	一七、七五	一三、九	九 一	五、	二、一五	一、三	四六	一三	五
杏 花	二	四	二三	一七、七五	一三、九	九 一	五、	二、一五	一、三	四六	一三	五

木棉	二	四	一六五	一、五	八六	五七	三二	一、三五	四五	一六	四	一
九青	二	四	一六五	一、五	八六	五七	三二	一、三五	四五	一六	七	三
楓樹	二	四	二三	一七、七五	一三、九	九一	五	二、一五	一、三	四六	一三	五
槭樹	二	四	二五三	一九、五三	一五、二九	一、一	五、五	二、三七	一、四三	五一	一五	五五
瓶刷樹	二	四	一七	一三、一	一、四	六八	三、七五	一、六七	七	二	七	三
木麻黃	二	四	一六五	一、五	八六	五七	三二	一、三五	四五	一六	四	一
柳樹	二	四	一六五	一、五	八六	五七	三二	一、三五	四五	七	五	一
水黃皮	二	四	二三	一七、七五	一三、九	九一	五	二、一五	九	四六	一三	五
第倫桃	二	四	二三	一七、七五	一三、九	九一	五	二、一五	九	四六	一三	五
黑板樹	二	四	二三	一七、七五	一三、九	九一	五	二、一五	九	四六	一三	五
光臘樹	二	四	二三	一七、七五	一三、九	九一	五	二、一五	九	四六	一三	五
阿勃勒	二	四	二三	一七、七五	一三、九	九一	五	二、一五	九	四六	一三	五
桃花心木	二	四	二三	一七、七五	一三、九	九一	五	二、一五	九	四六	一三	五
油桐	二	四	一六五	一、五	八六	五七	三二	一、三五	四五	一六	四	一
珊瑚桐	二	四	一六五	一、五	八六	五七	三二	一、三五	四五	一六	四	一
福木	四	八	二三	一七、七五	一三、九	九一	五	二、八五	一、七	六五	二六	一三
厚皮香	四	八	二三	一七、七五	一三、九	九一	五	二、一五	九	二	五	二
繡樅(沙漠玫瑰)	四五	九	二三	一七、七五	一三、九	九一	五	二、一五	九	五二	三三	四
小葉欖仁	二	四	二三	一七、七五	一三、九	九一	五	二、八五	一、七	八五	三	五
大花紫薇	二	四	一八、四	一四、二	一、一	七、二	四	二、二	一、三六	六八	二四	五
烏白	二	四	二、四	一五、七二	一二、四八	八、一六	四、五	二	八四	二四	六	二五

四、灌木類

種 類	高 度						
	五公尺以	四公尺以	三公尺以上未	二公尺以上未	一公尺以上未	五公尺以	未滿 五公
每 單	(公尺)						
公畝 價	四公尺以上						
種植數量(元)	滿四公尺	滿三公尺	滿二公尺	上未滿一公尺	尺		
(株或叢)							
銀 柳	五	四五	三七五	二五五	一 五	三	一
茶 花	四五	二、四八	一、六五	一、二	五三	二一	四
山馬茶	四五	八六	五七	三八	一八	六	一五
含 笑	四五	二、四八	一、六五	九	四五	九	四
桂 花	四五	一、八	一、二	六	三八	一五	四
變葉木	四五	八六	五七	三八	一五	九	二
鐵 莧	四五	六八	四五	三	八	五	一
木 槿	四五	六八	四五	三	一五	四	一
玫 瑰	八	一、五三	一、二	六八	四五	一五	三
龍舌蘭	四			三五	二三	八	二
王 蘭	四			三五	二三	一二	三
七 里 香							
(月桔)	四五	六二	四一	二七	一五	五	一
樹 蘭	二	一、七	一、一三	六八	二三	四	一五
仙丹花	四五	九三	六二	四一	二三	四	一五

仙人掌	四五	一、二	八	五三	一五	六	二
石 榴	四五		六八	四五	一八	八	二五
黃 槿 花	四五	六八	四五	三	一八	五	一
夾 竹 桃	四五	六八	四五	二三	八	四	一
曼 陀 羅	四五	六八	四五	三	二	八	三五
聖 誕 紅	四五	四五	三	二三	一二	五	一
夜 合 花	四五	一、二九	八六	五七	三八	八	一五
黃 蝴 蝶	四五	九	六	三八	一八	八	一
巴西鐵樹	五	一、五	八三	四五	三	一一	一五
茶 梅	四五			六八	四五	一五	二
金 絲 竹	—	一、五	八三	六	四一	二三	一五
	(欖)						
杜 鵑	—	五三	三五	二三	一五	八	一
矮仙丹花	—			六二	四一	二七	六
紅 竹	—	六二	四一	二七	一二	八	一
觀音棕竹	—	二七	一八	一二	八	五	一五
	(欖)						
觀 音 竹	—			五	三	二五	一
	(欖)						
六月雪	—			三二	二一	一四	二
麒 麟 花	—			一四	九	六	一
綠 珊 瑚	—	六八	四五	三	一八	九	一
軟枝黃蟬	四五	六八	四五	二三	八	四	一

扶 桑	四五	六八	四五	三	一五	四	一
朱 槿							
夜來香	四五	八六	五七	三八	一八	六	一五
鵝掌藤	四五	八六	五七	三八	一五	九	二
鴨腳木	四五	八六	五七	三八	一五	九	二
曇 花	四五	一、二	八	五三	一五	六	二
洋繡球	四五	二、四八	一、六五	九	四五	九	四
袖珍椰子	四		八	五	三五	二	九
紫 薇	四五	六八	四五	三	一五	四	一
雪 茄 花	一			三二	二一	一四	二

五、蔓性植物

種 類	長度 (公尺)					
	單		五公尺以上		四公尺以上未 三公尺以上未 二公尺以上未 一公尺以上未 未滿一公尺	
	價		價		價	
類 (元)	滿五公尺	滿四公尺	滿三公尺	滿二公尺	滿一公尺	未滿一公尺
九 重 葛	八	七	六	二五	一	五
黃 金 葛	三六	二四	一六	一二	八	五
蒜 香 藤	八	七	六	二五	一	五
龍 吐 珠	八	七	六	二五	一	五
紫 藤	八	七	六	二五	一	五
炮 仗 花	八	七	六	二五	一	五
紫 鈴 藤	八	七	六	二五	一	五
使 君 子	八	七	六	二五	一	五

爬 牆 虎	三六	二四	一六	一二	八	五
牽 牛 花	三六	二四	一六	一二	八	五

六、觀賞草花

每株 (或叢)		每株 (或叢)		每株 (或叢)		每株 (或叢)	
種 類	補償金額						
	(元)		(元)		(元)		(元)
虎尾蘭	二	天堂鳥	八	孤挺花	五五	黛粉葉	二五
海水仙	三	菊花	三五	晚香玉	二	秋海棠	六
馬纓丹	一八	觀賞辣椒	二	一串紅	三二	百合	六三
蓮蕉	二	雞冠花	二	竹節蓼	二	山蘇花	四
葉蘭	三	劍蘭	四	野薑花	一五	日日春	一五
鳶尾	二	玉珊瑚	四	百日草	一五	千日紅	一三
文珠蘭	四	金魚草	一八	大理花	二五	美人蕉	二八
萬壽菊	一八	蚌蘭	三五	萬年青	三	香石竹	二
非洲菊	二	康乃馨	三九	滿天星	三九	茉莉花	二五

附註：限一平方公尺最高以五株 (或叢) 為準，超出部份不予補償。

七、整型樹

離地一公尺

幹寬 三 五公分以 三 公分以上 二 五公分以 二 公分以上 五公分以上 公分以上未 五公分以上未 未滿五公分

(公分)

單

種 類 價 上 未滿三 五公 上未滿三 公 未滿二 五公 未滿二 公分 滿 五公分 滿 公分

每 (元)

公畝										
種植數		分	分	分						
量(株)										
層型榕樹	二	三一、五	二四、七五	一三、五	九、四五	五、二五	三、三七五	一、一二五	七五	
高度										
(公尺)										
單		三 五公尺以	三公尺以上未	二 五公尺以	二公尺以上未	一 五公尺以	一公尺以上未			
每 價										
公畝 (元)										
種 類	種植數	四公尺以上							未滿一公尺	
量(株)										
二公尺 未滿二		上未滿四公尺	滿三 五公尺	上未滿三公尺	滿二 五公尺	上未滿二公尺	滿一 五公尺			
以 上 公 尺										
圓 錐 型	二五 六	三、七五	二、七	二、二五	一、八	一、二	六七五	三七五	一五	
樹冠寬度										
(公尺)		一 五公尺以	一公尺以上未	五公尺以	未滿 五公					
單										
種 類	價	二公尺以上								
每 (元)										
公畝										

種植數 上未滿二公尺 滿一 五公尺 上未滿一公尺 尺

量(株)

半球型 五 一、五 一、一二五 五七 二七 一五

球型 五 二、七 二、二五 一、二 四八 三

八、其他花木

每公畝土地栽

二

八

培限量(株)

鐵樹(以幹高 一 cm以上 80 cm以上 60 cm以上 40 cm以上 20 cm以上 10 cm以上 5 cm以上 未滿

未滿一 cm 未滿 80 cm 未滿 60 cm 未滿 40 cm 未滿 20 cm 未滿 10 cm 5 cm

計算) 五、二五 三、七五 二、二五 一、八 九 四五 一五 八

每公畝土地栽

二

六

培限量(株)

酒瓶椰子 40 cm以上 35 cm以上 30 cm以上 25 cm以上 20 cm以上 15 cm以上 10 cm以上 5 cm以上 未滿

(以莖寬直徑 未滿 40 cm 未滿 35 cm 未滿 30 cm 未滿 25 cm 未滿 20 cm 未滿 15 cm 未滿 10 cm 5 cm

計算) 三、七五 三、 二、二五 一、五 一、五 六八 四五 一八 九

每公畝土地栽

二五

六

培限量(株)

馬拉巴栗 25 cm以上 20 cm以上 15 cm以上 10 cm以上 5 cm以上 未滿

(以球莖莖寬 未滿 25 cm 未滿 20 cm 未滿 15 cm 未滿 10 cm 5 cm

計算) 一、五 一、五 六 三 一五 五

- 一、觀賞花木每株（樁）之補償單價，參照生長及管理情形得予增減，但增加者不得超過表列單價之百分之二。
- 二、前項觀賞花木業主要求於需地機關所定之地上物清除期限前，將花木自行遷移者，得免予徵收，應照表列單價二分之一發給遷移費。
- 三、1 觀賞花木得視種植暨成長情形就表列每公畝單位面積種植數量酌予增加，但不得超過百分之二。
2 密植花木不分種類，一律按面積給予補償費，其每平方公尺之補償費木本為三元，草本為二元，草皮為一元。
- 3 庭院內之花木比照果樹部分附註九辦理。
- 4 花木盆栽每盆發給草木遷移費三元，木本遷移費五元為準。但每平方公尺以一盆為限。
- 四、「鐵樹、酒瓶椰子、（苗圃密植者），一律按面積給予補償費，其每平方公尺補償費為一二元，至其盆栽者，每盆發給遷移費四元」。
- 五、表內未列之觀賞花木，得比照表內相同類科之觀賞花木勘估補償；惟遇有特殊類別、規格之花木或藥材，不宜比照者，得核實查估並專案簽報市長核定後辦理補償。
- 註 六、遇有兼種情形，比照果樹部分附註第七項規定辦理。
- 七、綠籬部分木本按每平方公尺三元，草本每平方公尺二元核計補償。

伍、魚類部分：

養殖水產物產量（收容量）及遷移補償率估計參考表：

（單位：公斤\公頃，另有說明者除外）以實際有效養殖面積計算：

經營方式	養殖物別	養殖產量				遷移		備註
		粗放	半粗放	半集約	集約	補償率	備註	
混養	一般淡水魚	三、五	四、	六、	八、	四 %	以草魚價格計算	
	一般鹹水魚		二、	五、	八、	四 %	其他混養種類以虱目魚折重計價（混養種類如蝦、蟳、龍鬚菜、虱目魚、烏魚等）	
單	鱒類			六、	九、	三 %	換水量每六小時以上一次者，每平方公尺面積產量以八公斤計算。	
	冷水性魚類						換水量每六小時以下一次者，每平方公尺面積以一公斤計算。	
養	魚及其他河川魚類		八、	一、	二、	四 %	換水量每四小時以下一次者，每平方公尺面積以三公斤計算。	
							價格以鱒計價。	

單	觀賞魚類	二、 (尾)	三、 (尾)	五、 (尾)	四 %	生產量換算為尾數，每尾價格以一公斤草魚計算。(不管流水量)
	虱目魚	二、	五、	一、	三 %	
	蝦	一、二	二、五	四、	三 %	插筷式以二、五 公斤計算。
	牡蠣	二、五	四、	六、	二五%	平掛式以四、 公斤計算。 垂下式以六、 公斤計算。
	文蛤	七、五	一五、	二、	二 %	粗放指淺海養殖。 半粗放與半集約 - 魚塭養殖。
養	石斑		七、	一、	二 %	
	鰻		七、	一、	三 %	
單	泥鰱	二、	三、	四、	三 %	
	鱸		五、	八、	三 %	
	吳郭魚		八、	一、	二 %	
	九孔		二、	三、	二 %	每平方公尺生產二 - 三公斤。
	立體式 養殖九孔		一、	一五、	一五%	
	蜆	五、五	八、五		三 %	
	鰲		一五、	二五、	二 %	
養	蜆			一二、 (隻)	二 %	以成蜆每隻平均價格計算。
單	星點彈塗		六、		四 %	

(花跳)

龍鬚菜 一二、 二 % 以乾燥計算。

其 他 以乾燥計算。

六、 一、 四 %

海產魚類

依漁民自行填報數量，再會同有關單

其 他

養

位現場查估之。

附註：

- 一、混養：養殖種類兩種以上，而主題魚類數量所比例，在百分之六以下者。
- 二、單養：養殖種類只有一種或另混養少量其他水產物，但混養數量未超過百分之四者，仍以主體魚計算。
- 三、粗放式：利用天然流入肥料不予施肥於低密度養殖者。
- 四、半粗放式：利用人工施肥、漁牧綜合經營或配合適量飼料，其養殖環境及設備較差者。
- 五、半集約式：採用施肥並添加人工飼料配合養殖，並具簡單之水質設備者。
- 六、集約式：完全採用人工飼料養殖，並且有完善之水質改善設備或流水式養殖者。
- 七、凡養殖種曲生產者按實際養殖面積，依本法最高標準核算價值再加倍計算，不另計尾數及價值。
- 八、每種魚類之價格按查估時本市魚市場所公布之批發價為準，如魚市場未公布價格者，則核實查估並專案簽報市長核定後辦理補償。
- 九、如未放苗養殖者，水產物部分不予補償。
 - 一、生產量依平均值計算，如有特殊情況者可核實查估並簽報市長核定後補償。
 - 一、本項標準生產量適用於各養成階段之魚類規格，均可依此參考計算。

陸、

- 一、政府機關辦理照價收買、土地重劃、區段徵收或終止耕地租約時，其農林作物及魚類得比照本查估基準辦理勘估補償。
- 二、政府機關於辦理徵收土地農林作物查估，如遇有種植高價植作物時，宜令當事人書立切結書，註明種植年、月、種苗高度，以利日後司法機關偵辦。
- 三、業主要求在需地機關所定期限前自行遷移之農林作物或魚類，應由需地機關限期通知其自行遷移完畢，逾期不遷移者視同廢棄物處理。
- 四、凡經補償完竣之農林作物及魚類其所有權已歸需地機關原始取得，應由需地機關妥為處理，不得任由被徵收人取回。
- 五、業主對於估定之種植數量超出表列最高限額部份提出異議者，應提交本市地價評議委員會暨標準地價評議委員會評定之。

行政院八 七年八月五日台八 七內字第三八九七一號令修正發布
「平均地權條例施行細則」第六 九條之一規定後，區段徵收範圍內
未登記土地之權屬登記，即得逕依該條文規定辦理乙案

臺北市政府地政處函 本府財政局

87.12.3.北市地五字第八七二三三二三九 號

說明：

- 一、依本府交下財政部八七年一月二十五日台財產接字第八七二六三八一號函副本辦理。
- 二、副本連同附件抄送本府法規委員會（請刊登市府公報）抄發本處資訊室（請刊登法令月報）及第一、五科。

附件

財政部函 內政部

87.11.25.台財產接第八七二六三八一號

主旨：行政院八七年八月五日台八七內字第三八九七一號令修正發布「平均地權條例施行細則」第六九條之一規定後，區段徵收範圍內未登記土地之權屬登記，即得逕依該條文規定辦理，請查照。

說明：復貴部八七年一月七日台(87)內地字第八七一二五四一號函。

內政部函釋有關委託事業機構、法人或學術團體辦理區段徵收業務之相關問題乙案

臺北市政府地政處函 本府都市發展局、本處測量大隊、會計室、秘書室（事務股）

87.12.23.北市地五字第八七二三四九六三 號

說明：依內政部八七年二月八日台(87)內地字第八七七八九三七號函辦理。

附件

內政部函 台灣省政府地政處、台北市政府地政處、高雄市政府地政處

87.12.18.台(87)內地字第八七七八九三七號

主旨：有關委託事業機構、法人或學術團體辦理區段徵收業務之相關問題，請查照辦理。

說明：

- 一、依據本部八七年一月九日召開之研商訂定委託事業機構、法人或學術團體辦理區段徵收業務辦法草案事宜會議會商結論辦理。
- 二、為研訂委託事業機構、法人或學術團體辦理區段徵收業務辦法草案，本部於八七年一月九日召開會議研商，會中除就該辦法草案逐條討論（修正通過之草案如后附件，由本部另依法制作業程序辦理）外，並就相關問題予以釐清，獲致結論如下：
 - （一）區段徵收委託辦理之程序，應適用「政府採購法」及「機關營繕工程及購置定製變賣財物稽察條例」規定之程序辦理，「委託事業機構、法人或學術團體辦理區段徵收業務辦法草案」中不需再規定有關委託辦理之程序。
 - （二）區段徵收委託辦理事項與政府採購法第二四條所規定之統包事項有所差別，故區段徵收之委託不適宜依統包實施辦法處理，惟對於區段徵收業務之委託，平均地權條例施行細則第七九條之二並未限定其各個委託事項應分別委託不同之單位辦理，故主管機關得視實際需要，將多種事項合併於一個契約內委託同一事業機構、法人或學術團體辦理。
 - （三）有關委託經費之支付係屬契約行為，故辦理區段徵收業務之經費是否約定由受託單位先行墊付，俟區段徵收取得可建築土地標售後，由辦理機關以其出售價款優先償付，得於契約中約定後，依契約辦理。至其預算之編列，仍應依預算法之規定辦理。

條	文	說	明
第一條	本辦法依平均地權條例施行細則第七九條之二第二項規定訂定之。	規定本辦法訂定之法源。	
第二條	各級區段徵收主管機關（以下簡稱主管機關）得將下列區段徵收業務委託事業機構、法人或學術團體辦理： 一、現況調查及地籍測量。 二、區段徵收之工程規劃、設計、施工及管理。 三、土地改良物價值及區段徵收後地價之查估。 四、抵價地及優先買回土地分配之規劃設計。 五、編造有關清冊。 前項委託辦理事項，如有涉及行政處分者，仍應由主管機關辦理。	一、依據平均地權條例施行細則第七九條之二第一項規定主管機關得委託事業機構、法人或學術團體辦理之業務項目。 二、按區段徵收為政府公權力之行使，委託之事項，應不涉及行政處分，其有涉及者，仍應由主管機關辦理，爰規定第二項。	
第三條	受託辦理區段徵收業務之事業機構、法人或學術團體，應置專任地政專業人員一人以上；其受託辦理區段徵收有關之工程規劃、設計、施工及管理，應增置專任土木工程專業人員一人以上；受託辦理區段徵收有關之測量業務者，應增置專任測量專業人員一人以上，始得為之。 前項地政專業人員係指在政府機關曾任委任第五職等以上，並具有區段徵收工作經驗三年以上者；土木工程專業人員須依法取得土木工程技師資格或在政府機關曾任委任第五職等以上，實際從事土木工程工作滿三年以上者；測量專業人員須依法取得測量技師資格或在政府機關曾任委任第五職等以上，實際從事測量工作滿三年以上者。	為確保受委託之事業機構、法人或學術團體辦理區段徵收相關業務之能力，規定其應置相關之專業人員。	
第四條	事業機構、法人或學術團體受託辦理區段徵收業務時，應檢具下列文件，送主管機關審核： 一、法人登記證書或公司執照或學術團體立案證書影本。 二、章程影本。 三、負責人資格證明及專業人員在職證明影本。 四、專業人員學資歷證明文件影本。 主管機關審核前項文件時，得要求事業機構、法人或學術團體提出上開文件正本或其他有關文件。	規定事業機構、法人或學術團體受託辦理區段徵收業務時，應提出之證明文件。	
第五條	事業機構、法人或學術團體，依前條第一項第一款、第二款文件載有辦理區段徵收業務者，得受託辦理區段徵收業務。但文件上僅載有辦理土木工程	規定得受託辦理區段徵收之事業機構、法人或學術團體，其法人登記證書或公司執照或學術團體立案證書及章程上應記載之事項。	

程業務者，僅得受託辦理區段徵收有關工程規劃、設計、施工及管理業務；文件上僅載有辦理測量業務者，僅得受託辦理區段徵收有關測量業務。

第六條 受託辦理區段徵收業務之事業機構、法人或學術團體，其地政、土木工程或測量專業人員有異動時，應於契約規定期間內另聘合格人員送主管機關備查；其未於規定期間內另聘合格人員者，主管機關應予解約。

第七條 主管機關委託事業機構、法人或學術團體辦理區段徵收業務時，應訂立書面契約，載明權利義務關係；並明定如生損害時，受託之事業機構、法人或學術團體應負之責任。

第八條 本辦法自發布日施行。

規定本辦法之施行日。

關於內政部函釋畸零地依建築法第四 五條規定辦理徵收，申請徵收之土地所有權人，應就規定最小面積寬度及深度範圍內本身所有與相鄰之土地，按徵收補償金額預繳承買價款之方式辦理乙案

臺北市政地政處函 臺北市政府法規委員會

87.12.15.北市地四字第八七二三三 七八 一號

說明：

- 一、依內部八 七年 二月一日台(87)內地字第八七八三八 八號函辦理（隨文檢送上開函影本）。
- 二、副本連同前開內政部函影本抄送臺北市政府地政處資訊室（請刊登地政法令月報）第四科。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

87.12.1.台(87)內地字第八七八三八 八號

主旨：關於 貴府工務局為貴市大安區龍泉段一小段九五地號等四筆土地徵收標售案，擬依建築法第四 五條規定辦理徵收乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復貴處八 七年三月三 一日北市地四字第八七二 二七九四 函。
- 二、按建築法第四 五條規定，調處不成立時，基地所有權人或鄰接土地所有權人得就規定最小面積之寬度及深度範圍內之土地按徵收補償金額預繳承買價款申請該管地方政府徵收後辦理出售。另按本部八 三年三月四日台(83)內營字第八三七二一八六號函釋略以：「依建築法第四 五條規定，申請徵收之土地所有權人，應就規定最小面積寬度及深度範圍內本身所有與相鄰之土地，按徵收補償金額預繳承買價款，應無疑義。」是有關畸零地調處不成時申請徵收補償金額之預繳方式，仍應依建築法第四 五條及本部上開函釋意旨，就規定最小面積寬度及深度範圍內本身所有與相鄰之土地按徵收補償金額預繳承買價款之方式辦理。

**函轉內政部修正「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第二
頁及「地籍資料電子處理系統規範」第一五一頁之「建物所有權狀」
格式暨列印方式乙案**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

87.12.3.北市地資字第八七二二五三二 號

說明：依內政部八 七年 一月二 五日台(87)內地字第八七一二三五七號函辦理，並
隨文檢附上開函影本乙份。

附件

內政部函 臺灣省政府地政處、高雄市政府地政處、台北市政府地政處、福建省政府

87.11.25.台(87)內地字第八七一二三五七號

主旨：關於區分所有權登記時，該建物應分擔之基地應有部分，登記機關得依當事人之
申請於所有權狀中加註基地權利範圍乙案，請 查照。

說明：

- 一、依據臺灣省政府地政處八 七年六月二 三日八七地一字第三三三四一號及同年
月二 六日八七地一字五八六五一號函辦理。
- 二、查「同一所有權人在同一建築基地上擁有數個區分所有建物時，為便於識別各區
分所有建物應分擔之基地應有部分，得於區分所有建物登記簿標示部予以註明，
其註記方式如左：(一)人工登記作業地區：於建物登記簿備考欄加註『基地權
利範圍： 地號 分之 』。(二)電子處理地區：於地籍資料處
理系統規範第三 七頁及土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範之『其他登記
事項類別』中，增加代碼『DC』，資料內容為：『基地權利範圍 』。』為本
部八 六年三月二 七日台內地字第八六七四七六五號函所明釋；又為已登記註
記之地籍資料能於所有權狀顯示，使登記名義人便於識別各區分所有建物應分擔
之基地應有部分，並避免買賣糾紛之發生，得由登記機關依當事人之申請時一併
於建物所有權狀加註基地 號之權利範圍；電子處理作業地區，於列印建物所
有權狀時，讀取其他登記事項代碼「DC」，即列印基地權利範圍，爰修正「土
地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第二 頁及「地籍資料電子處理系統
規範」第一五一頁之「建物所有權狀」格式暨列印方式，於基地號項下加入「基
地權利範圍」。

函轉內政部「國土資訊系統相關資料流通供應實施原則」乙份

臺北市府函 本府民政局、建設局、警察局、捷運局、地政處、研考會、財政局、工務
局、環保局、人事處、國宅處、自來水事業處、教育局、交通局、發展局
、主計處、消防局、公訓中心

87.12.8.府主資字第八七 九一六 二 號

說明：

- 一、依據內政部八 七年 一月三 日台內資字第八七 二二六五號函辦理。
- 二、檢附內政部來函影本乙份。(如附件)

附件

內政部函 台北市政府

87.11.30.台(87)內資字第八七 二二六五號

主旨：檢送「國土資訊系統相關資料流通供應實施原則」，請查照並轉行知照。

說明：

- 一、本原則業奉行政院八 七年 一月 六日台八 七研訊字第 四七六三號函准予

核備。

二、國土資料流通供應相關事項，請依照本原則辦理。

國土資訊系統相關資料流通供應實施原則

行政院八七年一月六日台八七研訊字第 四七六三號函准予核備

- 一、為促進國土資訊系統資料（以下簡稱國土資料）之流通共享，特訂定本原則。
- 二、國土資料流通供應方式，除電腦處理個人資料保護法及其施行細則、著作權法、行政機關電子資料流通供應要點或其他相關法令另有規定外，依本原則辦理。
- 三、國土資料供應對象包括政府機關、公營事業機構、私人企業機構、一般團體及個人等五類，業務主管機關應以法令規定相關流通供應、增值利用及回饋方式。但資料內容涉及國防安全者，業務主管機關應會同國防部訂定資料內容分級方式、供應對象及程序。
- 四、政府機關辦理業務需使用數值形式國土資料者，應以免費供應為原則。
- 五、國土資料收費基準，由業務主管機關統一訂定及調整，經提送國土資訊系統推動小組審議同意後實施。
- 六、第五點收費基準，以考量供應成本定之。採取由民間參與投資辦理資料建置維護並授權營運供應者（BOT），得納入資料之製作及維護成本。
- 七、國土資料業務主管機關得指定其他政府機關，或委託學術團體、民間團體為供應單位，代為辦理國土資料之流通供應、增值利用及回饋等作業。
- 八、數值形式處理之國土資料經由網際網路提供者，得由供應機關或團體設置申請者身分認證及電子交易機制。

財政部函報關於依修正前遺產及贈與稅法施行細則第五 一條規定，已全數登記為國有之抵稅公共設施保留地，今後地方政府需地時，改採就非屬其成數部分編列預算，並由國有財產局就該抵稅土地全數，囑託地政機關辦理一次移轉登記，完成撥用案，業經行政院函復：「准予照辦」

臺灣省政府函 省屬各機關學校、非公司組織省營事業機構、臺灣土地銀行、各縣市政府
87.11.26.八七府財五字第一一三七七 號

說 明：依據行政院致財政部八七年一月一日台八七財字第五五六一一號函副本辦理（附原函）。

附件

行政院函 臺灣省政府

87.11.11.台八七財字第五五六一一號

主 旨：所報依修正前遺產及贈與稅法施行細則第五 一條規定，已全數登記為國有之抵稅公共設施保留地，今後地方政府需地時，改採就非屬其成數部分編列預算並由國有財產局就該抵稅土地全數，囑託地政機關辦理一次移轉登記、完成撥用一案，准予照辦。

說 明：復八七年 月 四日台財稅字第八七一九五八四八號函。

有關單身者與母親同戶設籍申請承受國宅房地，其未設籍同戶之父已有自有住宅，是否符合承購國宅資格案，請依內政部函示辦理

臺灣省政府函 基隆市政府

87.11.30.八七府住都管字第一一三九六 號

說 明：

- 一、依據內政部八 七年 一月 一日台(87)內營字第八七 九五七四號函辦理兼復本府住都處案陳貴府八 七年 月二 七日基府宅管字第一 二六四五號函。
- 二、檢附前揭函。

附件

內政部函 臺灣省政府

87.11.11.台(87)內營字第八七 九五七四號

主 旨：有關單身者與母親同戶設籍，申請承受國宅房地，其未設籍同戶之父，已有自有住宅，是否符合承購國宅資格案，復如說明，請查照。

說 明：

- 一、復貴府八 七年 一月五日八七府住都管字第一七一一二五號函。
- 二、按本部八 六年 月二 九日台(86)內營字第八六八一九二 號令修正發布之「國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法」第四條第一項第三款規定為「本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，均無自有住宅者。」故本案申請人其未設籍同戶之父，應為查核有無自有住宅之對象。

修頒「高雄市市地重劃與地籍、地價業務聯繫要點」

高雄市政府函 本處土地開發總隊及各地政事務所

87.12.21.八七高市府地五字第四一五四五號

說 明：檢送修正後「聯繫要點」乙份。

附件

高雄市市地重劃與地籍、地價業務聯繫要點

- 一、為加強市地重劃與地籍、地價業務之協調與聯繫，以提高工作效率，特訂定本要點。
- 二、計畫辦理重劃區範圍內之都市計畫樁位經公告確定後，其公共設施用地未辦分割者，於實施範圍初勘決定後，土地開發總隊應洽請工務局實地點交都市計畫樁位，並於完成樁位點交及檢測無誤後，四 五天內辦竣分割及囑託轄區地政事務所辦理標示變更登記。重劃區範圍邊界分割測量，由轄區地政事務所會同土地開發總隊於一個月內辦理完竣。
- 三、為配合每年七月一日公告土地現值作業，土地開發總隊擬訂重劃工作進度時，其重劃成果應避免於每年四月一日至六月一日期間公告，如因特殊情形無法避免者，應詳敘理由專案簽報處長核定。
- 四、土地開發總隊勘選重劃範圍內土地，造冊送轄區地政事務所提供該範圍內土地之土地登記謄本（含地價資料）或磁性資料，並據以編造「重劃土地資料庫」上開範圍內土地之地籍、地價資料，土地開發總隊如有需要，於資料公告前，函請轄區地政事務所提供土地登記謄本或磁性資料，供核對重劃土地資料庫。
- 五、重劃範圍選定後，土地開發總隊應將重劃前範圍圖二份，送本處第二科及轄區地政事務所做為公告土地現值作業之參考。
- 六、重劃計畫書公告後，土地開發總隊應將實施範圍內土地，列冊函送轄區地政事務所於土地標示部其他登記事項欄加註「第 期重劃區土地」，其有奉准禁止事項者，應由土地開發總隊另囑託轄區地政事務所於標示部其他登記事項欄加註禁止事項、期間及奉准文號。
- 七、重劃土地分配結果公告後，地籍測量如需委託地政事務所辦理時，土地開發總隊應將辦理地籍測量之面積、筆數、範圍等資料，報由地政處指定施測單位依列管進度辦理。

- 八、土地開發總隊於辦理土地分配後，應依規定按最近一個月已公告之物價指數，換算各原規定地價或前次移轉現值，使成為同一基期之單一地價，及最近一次申報地價，並繕造清冊二份函請轄區地政事務所建立地價資料。
- 九、重劃土地分配結果公告確定後三日內，土地開發總隊應將重劃後土地分配圖肆份送轄區地政事務所，作為劃分地價區段，建立地價資料及核發分配圖謄本之依據，其中異議未決土地，應明確標示於分配圖。
 - 、重劃土地分配結果公告確定後，未辦理地籍測量前，土地所有權人申請先行辦理土地標示變更登記者，應提出同意書（如附件一）同意左列事項：送土地開發總隊核定後，囑託轄區地政事務所辦理。
 - （一）地籍測量後，如面積有增減時，願意依市地重劃實施辦法第四二條規定施測結果辦理更正登記。
 - （二）更正登記後，願意依同辦法第五二條規定繳納或領取差額地價。
 - （三）依法應繳之差額地價未繳清前，不辦理移轉登記或設定典權，如有申請移轉或設定典權而經地政事務所駁回者，絕無異議。
 - 一、依前條辦理土地標示變更登記完畢後，申請移轉登記或設定典權時，土地所有權人應依規定暫依重劃分配結果之應繳差額地價數額先行繳清，並會同承買人或承典人提出切結書（如附件二）後，轄區地政事務所應予受理並於登記完畢後，檢送切結書第二、三、四聯隨同異動通知書予土地開發總隊辦理管制。
 - 二、共有土地部分共有人申請先行辦理土地標示變更登記，並辦理持分移轉或設定典權時，該共有人應依第一、一點規定辦理外，其它共有人可免會同提出同意書，並暫緩繕發權狀。
 - 三、先行辦理標示變更登記之土地，於土地所有人申辦抵押權設定登記時，由土地所有權人同意：「如完成地籍測量後，面積有增減時，願意依照市地重劃實施辦法第四二條規定逕行釐正，其一切問題由土地所有人自行與抵押權人解決」並徵得抵押權人同意（如附件三）後，准予受理。轄區地政事務所於辦竣登記後，應將同意書第二聯送土地開發總隊存參。
 - 四、重劃土地分配結果於公告期間提出異議部分，經明確標示者，地政事務所得暫緩公告土地現值，土地開發總隊應於異議處理完竣後一星期內，將確定後之土地分配圖函送轄區地政事務所於一星期內報地政處補列公告土地現值。
 - 五、重劃後土地，如因漏誤更正或異議處理結果，致土地位置，地形變動者土地開發總隊應於處理完竣一星期內，將確定後之土地分配圖籍資料函送轄區地政事務所，據以釐正有關圖籍資料並報請更正或補列公告土地現值。
 - 六、辦理重劃區地籍測量時，土地開發總隊應將左列資料移送施測單位。
 - （一）重劃後土地分配圖。
 - （二）都市計畫細部計畫圖及樁位圖。
 - （三）都市計畫樁位資料。
 - （四）圖根測量成果及座標資料。
 - （五）重劃前後土地分配對照清冊（用畢歸還）
 - 七、地籍測量時，土地開發總隊應指派人員負責聯繫點交土地界標及都市計畫樁位、圖根，並在土地界標點交紀錄表認章。
 - 八、重劃區辦竣地籍測量後，施測單位應檢附左列圖、冊及資料檔送交土地開發總隊及轄區地政事務所使用：
 - （一）宗地資料檔。
 - （二）界址點座標清冊（含參考座標資料）。
 - （三）控制點座標清冊（含圖根及都市計畫樁位座標清冊）。
 - （四）地號界址檔（含成果表）。

- (五) 界址點座標檔 (含參考點座標檔)。
 - (六) 控制點座標檔 (含都市計畫樁位檔)。
 - (七) 地籍膠片底圖。
 - (八) 遇有段界調整而重編地號時，應另造新舊地號對照清冊三份。
- 九、重劃土地分配結果經依公告確定並辦竣標示變更登記而欠繳重劃費用 (差額地價) 之土地，土地開發總隊應造冊送轄區地政事務所於土地所有權部其他登記事項欄註記「未繳清差額地價，除繼承外不得辦理所有權移轉登記」字樣，予以管制，土地所有權人依規定繳清後，由土地開發總隊即刻列冊送請註銷上開註記；其經法院囑辦查封登記時，地政事務所於辦竣登記函復法院時，應將副本抄送土地開發總隊。

修頒「高雄市政府處理土地所有權人申請自辦市地重劃作業要點」

高雄市政府函 本府工務局各工程處及都市發展處、本處土地開發總隊及各地政事務所
87.12.21.八七高市府地五字第四一五四六號

說明：檢送修正後「作業要點」乙份。

附件

高雄市政府處理土地所有權人申請自辦市地重劃作業要點修正條文

- 一、高雄市政府 (以下簡稱本府) 為處理土地所有權人申請自辦市地重劃，除依照平均地權條例及施行細則有關規定暨「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」(以下簡稱獎勵辦法) 之規定辦理外，特訂定本要點。
- 二、申請自辦市地重劃地區，應由土地所有權人過半數或七人以上發起，並檢附下列資料，向本府申請成立自辦市地重劃籌備會 (以下簡稱籌備會)：
 - (一) 擬辦重劃範圍及土地所有權人總數。
 - (二) 發起人姓名、住址，並檢附身分證影本。如發起人為法人時，應檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明文件。
 - (三) 發起人所有區內土地標示。
 - (四) 籌備會代表人姓名及聯絡地址。
籌備會自報准核備之日起一年內，未依獎勵辦法第二 四條規定辦理者，本府得解散之。
- 三、籌備會向本府申請擬定或變更都市計畫細部計畫暨提供資料與技術指導時，除市地重劃業務及申請地籍藍晒圖，應由土地開發總隊處理外，其餘由該總隊核轉下列機關處理：
 - (一) 都市計畫業務，由工務局處理。
 - (二) 地籍及地價業務，由本市各該轄區地政事務所處理。
- 四、籌備會成立後，應備具申請書，敘明概括重劃負擔比率，並檢附下列圖冊各兩份，向本府申請核定擬辦重劃範圍，但土地所有權人得同時申請成立籌備會及核定擬辦重劃範圍。
 - (一) 重劃區範圍及位置圖。
 - (二) 重劃區都市計畫地籍套繪圖。
 - (三) 重劃區土地清冊並載明土地所有權人。
 - (四) 公共設施用地負擔項目及其概略面積。
 前項申請，本府應於三 日內核復。
- 五、自辦市地重劃地區範圍，除屬本市都市計畫主要計畫規定整體開發之地區或屬細部計畫通盤檢討案，經另訂限制規定者。依其有關規定辦理外，有下列各款情形之一者不予核定：
 - (一) 小於一個街廓。但因都市計畫需要經本府核定者，不在此限。

- (二) 區內公有土地，其管理機關已有具體利用或處分計畫，且報經權責機關核定者。但剔除該部分公有土地後，重劃範圍仍屬完整者，不在此限。
- (三) 經政府擬定開發計畫或有重大建設者。
- (四) 涉及都市計畫檢討變更之事項者。
- (五) 土地所有權人依平均地權條例第六條第一項規定提供之公共設施用地，經計算結果，扣除原公有道路、溝渠、河川用地及未登記地抵充部分後賸餘面積未達全區土地總面積百分之二者。
- (六) 該重劃區公共設施用地已依有關法令規定闢建面積達四分之三以上者。
- (七) 缺乏聯外道路及排水系統者。但土地所有權人自願納入重劃範圍，一併闢建者，不在此限。
- (八) 經政府指定以區段徵收方式開發者。

前項重劃範圍，如超出一個街廓之部分，其地界不完整者，經審定如有需與鄰地合併使用之土地，倘無法徵得範圍外之鄰地同意參加重劃時，該部分土地應予剔除；至於未達前項第五款規定者，應通知籌備會重新調整擬辦重劃範圍。自辦市地重劃區內公有土地，除有第一項第二款前段情形者外，一律參加重劃，於核定同時列冊通知公有土地管理機關。

六、籌備會依據獎勵辦法第二、四條規定，檢附文件向本府申請核准實施市地重劃時，其所附同意書應加蓋土地所有權人印鑑章並附印鑑證明。但土地所權人為自然人者不附具印鑑證明時，土地開發總隊應指定適當地點，請其親自到場簽章。

七、本府受理申請成立自辦市地重劃籌備會，核定擬辦市地重劃範圍及重劃計畫書時，採聯合有關機關會同審查方式辦理，以縮短作業流程，其各該程序如下：

- (一) 核備籌備會之成立。
 - 審本有關項目（如附表一）。
 - 必要時，得派員實地會勘，並作成紀錄。
 - 依會審結論簽報市長核定，其籌備會名稱定為「高雄市區 段自辦市地重劃籌備會」。
- (二) 核定擬辦市地重劃範圍。
 - 審查有關項目（如附表二）。
 - 必要時，得再赴實地會勘。
 - 依會審結論，簽報市長核定，其名稱為「高雄市第 區 段自辦市地重劃區」。
- (三) 核定重劃計畫書。
 - 審查有關項目（如附表三）。
 - 依會審結論，簽報市長核定，
 - 經審查不合格者，應敘明理由退回其申請或限期補正。
 - 自辦市地重劃範圍或重劃計畫書修正時，其處理程序依照第一項第二或第三款規定辦理。

八、籌備會於重劃計畫書核定後，應依照獎勵辦法第 條規定，通知土地所有權人召開第一次會員大會，成立重劃會，審議章程及互選代表組成理監事會。重劃會成立後，應將章程、會員與理監事名冊及第一次會員大會紀錄各一份送本府核備。重劃會未於重劃計畫書核定後兩個月內成立者，本府得依獎勵辦法第 條第四項規定解散籌備會。經核備成立之重劃會，向本府申請提供資料與技術指導時，比照第三條規定辦理。

九、自辦市地重劃區之重劃計畫書經核定並公告確定後，重劃會應檢附該重劃區範圍地籍圖及公告實施之都市計畫樁位或界標資料，向轄區地政事務所申請範圍邊界分割測量登記。

前項邊界分割測量，應依地籍測量實施規則第二、九、二一 條及獎勵辦法第四、六

條之規定辦理，並會同工務局、土地開發總隊及轄區地政事務所實地點交樁標。

、重劃會依獎勵辦法第二 七條規定，報請本府辦理公告各項禁止事項時，應檢附重劃區地籍圖及重劃區土地清冊各 份，送土地開發總隊核辦。

一、重劃會依獎勵辦法第二 八條規定，提報重劃前後地價時，應檢附細部計畫圖、重劃前地價圖及地價評議冊、重劃後地價圖及地價評議冊各二 份，送土地開發總隊列案提報本市地價評議委員評定之。

二、自辦市地重劃地區之公共設施規畫設計完竣，應由重劃會於計畫負擔總計表報核前將設計書圖、及工程預算等文件，送請土地開發總隊會同工務局審查核定後，始得辦理發包施工土地開發總隊與工務局為前項核定時，應依各該地區所訂公共設施工程費用標準予以審查。

重劃工程施工期間，理事會應依有關施工規範辦理，並依規定向工務局申請檢查，重劃工程完竣，理事會應申請各該工程主管機關會同驗收合格，並由承包商向土地開發總隊繳交工程結算金額百分之一之現金保固保證金後，連同工程決算書，送由各該管理機關接管養護。

三、重劃會依獎勵辦法第三 一條規定辦竣土地分配手續後，應檢具重劃土地分配圖表冊各一份，分送地政處及土地開發總隊。重劃會於辦理重劃土地分配前，應將計算負擔總計表送本府核備。

四、重劃會於分配結果公告期滿確定及重劃工程竣工後，應即辦理道路中心樁之復樁，實地理設界樁，並檢送有關圖冊及座標資料，經工務局檢查無誤後依獎勵辦法第三 三條規定向本府申辦地籍測量及土地登記。

轄區地政事務所辦竣地籍測量後，對重劃後土地分配面積與地籍測量結果不符部份，應列冊送土地開發總隊轉知重劃會辦理釐正土地分配清冊之面積。

重劃會於辦竣前項土地分配清冊面積之釐正後，應檢具釐正後之分配結果圖冊，送土地開發總隊核轉轄區地政事務所辦理地價分算及土地權利變更登記。

五、自辦市地重劃區內，重劃前訂有耕地租約之土地，重劃會應於重劃土地分配結果圖冊公告期滿確定後二個月內邀集出租人與承租人進行協商，並將協商結果，列冊送轄區區公所辦理註銷租約或租約標示變更登記，並副知地政處。

重劃前土地已設定他項權利而於重劃後分配土地者，重劃會應於辦理土地變更登記前邀集權利人協調，除協調結果該權利消滅者外，應列冊送土地開發總隊轉轄區地政事務所辦理權利之轉載。其經辦竣限制登記者亦同。

六、自辦市地重劃區內所提供之公共設施用地，應登記為高雄市有，並按下列各款分別載明其管理機關後由重劃會點交之

(一) 道路、溝渠、鄰里公園、兒童遊樂場、綠地：工務局。

(二) 零售市場：建設局。

(三) 國民中小學：教育局。

(四) 停車場：警察局。

七、自辦市地重劃區內之土地，其地價稅或田賦之減免，應由重劃會於重劃計畫書公告確定後三 日內，檢附重劃地區地籍圖及重劃區土地清冊，送經土地開發總隊核轉各稅捐稽徵機關，依照土地稅減免規則之規定辦理減免。

八、自辦市地重劃區土地重劃負擔總費用，依下列規定核計

(一) 工程費用及重劃費用暨貨款利息負擔部分，應以重劃會檢具經其監事會審定及會員大會審議通過並送經本府核備之計算負擔總計表所列費用為準；經重整者，併應附重整監督人會報通過之證明文件；除依法留設抵費地者，應按評定重劃後地價計算費用外，其餘改以現金繳納者，應按本府核定總額計算。

(二) 公共設施用地負擔部分，應以土地所有權人實際提供負擔之公共設施用地，

按重劃計畫書公告日當期之公告土地現值計算。

九、重劃會應按本府核定之重劃負擔總費用數額，按宗以土地所有權人之權利範圍計算，列冊檢送本府，以憑繕發重劃負擔總費用證明書並通知土地所有權人領取。自辦市地重劃地區，辦理重劃盈虧，均由土地所有權人自理。

附表一、二、三略。

最高法院民事判決

中華民國八 七年四月 日
八 七年度台上字第八六六號

裁判要旨

部分共有人依土地法第三 四條之一第一項將共有土地之全部出賣於人就為處分之共有人而言係出賣其應有部分並對未同意出售之共有人之應有部分有權一併處分出賣此種處分權乃係基於實體法規定而發生同法第三 四條之一第三項並規定第一項共有人對於他共有人應得之對價或補償負連帶清償責任於為權利變更登記時並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明其因而取得不動產物權者應代他共有人聲請登記土地登記規則第三 五條第五款亦規定部分共有人依土地法第三 四條之一規定就共有土地全部申請土地權利變更登記他共有人之土地所有權狀未能提出者得免於提出以資配合未同意出售之共有人並未與買受人訂立買賣契約自不能因其應有部分一併出售並移轉與買受人且得領取買賣價金而謂與買受人間有買賣關係存在土地法第三 四條之一第五項既規定該條第一項至第三項規定於共同共有準用之則共同共有土地部分共有人依上開規定將共同共有土地全部出售於人時亦應為同一解釋

上 訴 人 蘇翁不纏 住臺灣省嘉義市埤子頭一三七號
蘇 建 忠 住同右
蘇 益 民 住同右
蘇 美 雲 住同右
蘇 碧 燕 住同右
蘇 登 輝 住同右市博愛新村七八號
林蘇梅英 住嘉義縣水上鄉寬土村崎子頭七三四號
蘇 玉 蓮 住同右縣中埔鄉和睦村公館八五號
蘇 茂 發 住臺南縣新化鎮中山路六二七巷一一號

被上訴人 王 麗 雪 住同右省嘉義市圳頭里盧厝一六四之四號

右當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國八 五年七月二 九日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（八 四年度上字第一七七號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人為已故第一審被告蘇文場之繼承人，於原審承受訴訟為當事人，本件訴訟標的對於各上訴人自須合一確定。是上訴蘇翁不纏、蘇建忠、蘇益民、蘇美雲、蘇碧燕、蘇登輝、林蘇梅英、蘇玉蓮上訴之效力，依民事訴訟法第五 六條第一項第一款規定，即應及於未上訴之蘇茂發，爰併列為上訴人，合先敘明。

次查被上訴人主張：坐落嘉義市埤子頭段三 三之七及三 三之一 號土地為祭祀公業蘇

笑（以下稱系爭公業）之業產，於民國八三年二月間，經該公業派下員總會決議，依土地法第三四條之一規定，出賣與訴外人嘉屋建設開發有限公司（以下簡稱嘉屋公司），並依買賣契約約定，於同年五月二十八日移轉登記為伊所有，系爭公業管理人蘇欽四亦已依約將土地交付予嘉屋公司。詎上訴人之被繼承人蘇文場為該公業派下，占有如第一審判決附圖（以下稱附圖）所示B、E部分土地建屋，並占有C、F部分土地使用，拒不拆屋交地等情，爰依民法第七百六十七條規定，求為命上訴人拆屋並交還土地之判決。

上訴人則以：系爭土地原屬系爭公業業產，應為其派下公同共有，蘇文場為系爭公業派下，亦為公同共有人，於系爭土地依土地法第三四條之一規定，出賣予嘉屋公司時，即為系爭土地出賣人之一，蘇文場占有系爭土地建屋既已三、四年，而迄未交付被上訴人，即非無權占有。被上訴人不得本於所有權之作用，請求拆屋還地等語，資為抗辯。

原審審理結果，以：系爭土地原為系爭公業業產，於八三年二月間，經派下員總會決議，依土地法第三四條之一規定，出賣與嘉屋公司，已於同年五月二十八日依約辦理所有權移轉登記與被上訴人。已故蘇文場為系爭公業派下，占有如附圖所示B、E部分土地建屋，並占有C、F部分土地使用。查祭祀公業之土地雖為全體派下公同共有，惟系爭土地係由系爭公業管理人蘇欽四依據土地法第三四條之一規定，經派下決議，出賣與嘉屋公司，並由嘉屋公司指定登記予被上訴人，上訴人之被繼承人蘇文場當時並未同意，則系爭土地買賣之債權債務關係應僅存在於系爭公業與嘉屋公司之間，上訴人主張蘇文場亦為出賣人之一，尚屬無據。又據公業管理人蘇欽四證稱：伊小時候，蘇文場即在系爭土地建屋，本來是竹屋，後來一直翻修，住在那邊的都有經過全體派下同意，基地的稅金是由使用者負責，使用較多者支付較多稅金等語，顯然蘇文場係以派下身分，經系爭公業同意，在原屬公業業產之系爭土地上建築房屋，其與系爭公業之關係應屬使用借貸。上訴人雖辯稱：蘇文場按使用面積繳納土地稅捐，就系爭土地有租賃關係存在云云，惟租賃物及租金為租賃契約之要素，必出租人與承租人對租賃物及租金有具體而確定之意思表示一致，始能成立租賃契約，上訴人不能證明蘇文場與系爭公業間對租賃物及租金有具體而確定之意思表示一致，尚難單憑曾代繳稅課一端，遽認與系爭公業間有租賃關係存在。蘇文場與系爭公業間之使用借貸關係僅具債權效力，並不能執以對抗嗣後取得所有權之被上訴人。被上訴人為系爭土地買受人，對於出賣人固有請求交付系爭土地之權利，然已有效取得得向第三人主張之所有權，亦得依民法第七百六十七條規定，對於無權占有其所有物者，請求返還之。此等請求權與其對於出賣人之請求權獨立存在，不能以其對於出賣人別有請求權，而排斥其行使。上訴人抗辯：系爭土地尚未依買賣契約交付被上訴人，其占有使用為有權占有云云，亦無可採。從而，被上訴人本於所有權之作用，請求上訴人將系爭房屋拆除，並交還土地，即屬正當，為其心證之所由得。因而維持第一審所為上訴人敗訴判決，駁回其上訴。按部分共有人依土地法第三四條之一第一項，將共有土地之全部出賣於人，就為處分之共有人而言，係出賣其應有部分，並對未同意出售之共有人之應有部分有權一併處分出賣，此種處分權乃係基於實體法規定而發生。同法第三四條之一第三項並規定：「第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人聲請登記」，土地登記規則第三五條第五款亦規定：「部分共有人依土地法第三四條之一規定就共有土地全部申請土地權利變更登記，他共有人之土地所有權狀未能提出者」，得免於提出，以資配合。未同意出售之共有人並未與買受人訂立買賣契約，自不能因其應有部分一併出售並移轉與買受人，且得領取買賣價金，而謂與買受人間有買賣關係存在。土地法第三四條之一第五項既規定，該條第一項至第三項規定，於公同共有準用之，則公同共有土地部分共有人依上開規定，將公同共有全部出售於人時，亦應為同一解釋。本件系爭土地係由公業管理人蘇欽四依據土地法第三四條之一規定，經派下決議，出賣與嘉屋公司，並經嘉屋公司指定登記予被上訴人，蘇文場當時並未同意，為原審依法確定之事實，則系爭土地買賣之債權債務關係應僅存在於同意出售之派下與嘉屋公司之間

地使用，且養殖魚類數年，依耕地三七五減租條例第二六條規定，非經調解、調處不得起訴等語，資為抗辯。

原審以：系爭魚池用地地目部分為「田」，一部分為「溜」，被上訴人黃華雄於八一年六月五日向上訴人承租，用以養魚，租期三年。雙方約定承租期間不得對外供人垂釣，違者，由上訴人無條件收回並沒收保證金。嗣黃華雄自八一年七月二十六日起對外開放魚池供人垂釣，公然違約等情，有土地登記簿謄本、合約書、台灣省水利局函、現場照片、存證函、收據可稽，並為被上訴人所不爭，固堪信為真實。惟查系爭合約標明為「台灣省阿公店水庫管理委員會壩內四口小魚池養魚招標發包合約書」，其內容載明由黃華雄承包飼養魚類，則雙方締約之目的在飼養魚類甚明，上訴人主張訂約之目的在儲水、防洪云云，自非可取。查耕地三七五減租條例所稱之耕地，乃指現供耕作或漁牧之土地而言，與土地之地目無關，地目縱非耕作或漁牧用地，而現供耕作或漁牧之用者，如有租賃關係存在，自屬耕地租賃。本件既屬耕地租佃爭議，依耕地三七五減租條例第二六條第二項規定，非經調解、調處不得起訴。上訴人於起訴前並未經當地耕地租佃委員會調解、調處，其訴為不合法，第一審竟為不利於被上訴人之實體判決，顯有違誤，因而廢棄第一審所為上訴人勝訴部分之判決，改判駁回其訴。

惟查凡編為某種使用地之土地，除經該管市縣地政機關核准外，不得供其他用途之使用，土地法第八二條定有明文。故租用業經編為水利用地之土地以供養魚，如未經該管市縣地政機關核准，因違背使用用途之限制，即非耕地三七五減租條例第一條所稱耕地之租佃，自無該條例規定之適用。系爭土地之地目雖為「田」、「溜」，但其編定使用種類為「風景區水利用地」，且位於阿公店水庫大壩之內，係屬水利用地，有土地登記簿謄本、合約書、台灣省水利局函可按（見一審卷八頁、二一至四八頁、一七四頁），上訴人復主張訂約之目的僅在儲水防旱，並非旨在養魚云云（見二審更字卷五三頁），則被上訴人黃華雄向上訴人承租系爭魚池養魚，是否能與耕地租用同論，即滋疑問。查系爭土地已編為水利用地，是否有土地法第八二條但書所定，經該管市縣地政機關核准得為他種使用之情形？原審未予查明，僅以黃華雄承租之目的係在養魚，即謂系爭土地係現供漁牧使用之土地，應有耕地三七五減租條例第二六條第二項之適用，尚嫌速斷。

上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第四百七七條第一項、第四百七十八條第一項，判決如主文。

最高法院民事判決

八七年度台上字第九三七號

八七年四月二十四日

裁判要旨：

按不當得利之受領人，不知無法律上之原因，而其所受之利益已不存在者，免負返還或償還價額之責任，為民法第一百八二條第一項所明定。故利得人為善意者，僅負返還其現存利益之責任；所謂現存利益，係指利得人所受利益中於受返還請求時尚存在者而言；於為計算時，利得人苟因該利益而生具因果關係之損失時，如利得人信賴該利益為應得權益而發生之損失者，於返還時亦得扣除之，蓋善意之利得人祇須於受益之限度內還盡該利益，不能因此更受損害。

參考法條：

民法第一百八二條第一項。

上訴人 彭金源 住台灣省新竹縣寶山鄉大崎村大崎六號

彭清榜 住同右
彭金盛 住台灣省新竹縣寶山鄉大崎村大崎六 號
彭金時 住同右
彭紹欽 住同右
彭金政 住同右六 之一號
彭金河 住台灣省桃園縣平鎮市廣德街七巷二二 二號

共 同

訴訟代理人 蔡碧松 律師

被 上 訴 人 科學工業園區管理局
設新竹市新安路二號

法定代理人 王 弓 住同右

訴訟代理人 陳長文 律師

蔣大中 律師

顏志堅 律師

右當事人間請求返還補償費事件，上訴人對於中華民國八 六年四月二 一日台灣高等法院第二審更審判決（八 五年度重上更（二）字第四號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

原判決關於命上訴人給付及該訴訟費用部分廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：伊於民國七 六年間為配合科學工業園區第三期開發，興建環保中心廢棄物處理場，因計畫徵收之土地，擬先變更為工業區土地，耗時較久，為整體發展進度，於徵收計畫尚未核定前，與上訴人達成協議，約定上訴人先行提供擬徵收之土地，伊則先行發放徵收計畫中之地上物補償費與上訴人，並以徵收計畫通過為上訴人取得地上物補償費之停止條件，若徵收計畫通過，上開領取款項即成為徵收補償費，否則返還。上訴人分別領取地上物補償費，計彭金源、彭金政、彭金盛各新台幣（以下同）二百二 八萬七千一百二 六元，彭金河二百二 八萬七千一百二 七元，彭清榜二百 九萬零一百零四元，彭金時三百 萬九千三百 三元，彭紹欽二百四 五萬二千一百三 六元（下稱系爭補償費）。嗣科學工業園區第三期開發計畫變更，環保中心之徵收計畫已經撤銷，未獲核定。上訴人取得系爭補償費之停止條件既未成就，其受領系爭補償費即屬欠缺法律上之原因，依不當得利之法律關係，上訴人應將所受領之上開款項返還於伊。縱認兩造間之協議未附有條件，惟上訴人拒絕配合提供土地使用同意書，亦已違反協議，伊得解除契約，請求上訴人回復原狀等情。求為命上訴人各自將所受之補償費分別如數返還並加計自八 二年二月一日起算之法定利息之判決。

上訴人則以：系爭補償費核發機關為新竹縣政府，補償契約當事人為伊與新竹縣政府，被上訴人縱提供補償費，亦不得逕以其名義提起本件訴訟。系爭補償費之發放並未附有停止條件，係被上訴人先行使用土地，剷除或破壞伊之地上物，而給與之補償，二者有對價關係；伊已依約拋棄地上物，自無不當得利之可言；伊既提供土地同意先行使用切結書在先，即無重複出具土地使用同意書之理。被上訴人若以未提供土地使用同意書為由主張解除補償契約，依民法第二百五 九條第一款、第六款規定，被上訴人應將伊前所放棄之地上物回復原狀，在完全回復之前，伊得拒絕返還系爭補償費；縱伊有提供土地使用同意書之義務，但系爭地上物尚有「電表、瓦斯表遷移補償費」未受補償，伊可拒絕提供系爭土地使用同意書。又彭金河、彭金源、彭金盛、彭金政雖共同領取補償費，但實際上各人所取得之金額不同等語。資為抗辯，原審將一審所為被上訴人敗訴之判決，一部廢棄，改判命上訴人各自將系爭補償費返還並加計自八 二年二月一日起算之法定遲延利息（被上訴人請求其餘利息部分，已受敗訴判決確定），無非以：被上訴人於七 六年間，為配合科學工業園區第三期開發工程，擬於上訴人所有或承租土地興建環保中心廢棄物處理場，並將

計畫送請主管機關變更環保中心所需用地為工業區，以利土地之徵收，在徵收計畫尚未經主管機關核定前，為開發進度，與部分業主於七 六年八月 八日在新竹縣寶山鄉公所綜合大禮堂召開協調會作成結論，雙方同意業主就環保中心用地先行提供於被上訴人使用，被上訴人則按現行縣政府評定之補償標準，辦理農林作物之補償，並委由新竹縣政府及寶山鄉公所派員協助查估地上物。被上訴人依此結論於七 八年八月五日發放系爭補償費予上訴人，上訴人亦簽立切結書，載明「立切結書人 同意坐落 土地於地上物查估補償完竣後即配合先行提供施工使用，其地價補償費俟依法報徵收後再予依規定補償 」、「 等字樣；有協調會紀錄、農林作物補償費清冊、載有「新竹科學工業園區工業區徵收土地 」、「 字樣之業戶具領補償費聯單、土地先行使用切結書等可稽。新竹縣政府僅受被上訴人委託，代理發放系爭補償費，給付補償費契約之當事人為被上訴人，非新竹縣政府。依土地法第二百三 六條第一項、第二百四 一條、第二百四 二條及科學工業園區設置管理條例第 一條規定，地價補償費、地上物補償費之核發，係以土地或地上物依法被徵收為前提，否則有關業主無由領取補償費；而業戶補償費聯單將「補償地價」、「農林物補償費」、「房屋補償」及其他費用併列，足見徵收計畫包括土地、地上物及其他費用，觀諸協調會議紀錄結論載：「 本案科學工業園區用地先行使用乙節 並同意自提供使用日起至核准徵收日之止期間內作物收成損失補償費」及土地同意先行使用切結書之內容，上訴人領取系爭補償費時已知科學工業園區用地徵收案，尚未經主管機關正式核准，依法原不得發放補償費，由於被訴人亟需使用土地，採權宜措施，先將預定徵收地上物之補償撥付上訴人等業主，於實際使用時，再依行政損失補償之原則，給付農林作物損失補償，俟徵收計畫核可，依規定補償地價。亦即，上訴人領取之系爭補償費，為徵收補償費之一部，如徵收計畫核准定案，被上訴人先行發放之系爭補償費，即為徵收地上物之補償費，被上訴人毋庸再發放，僅依規定補償地價。準此，上訴人領取之補償費，應解為以本案土地徵收核准為前提或條件。系爭補償費之發放，係權宜性質，在徵收計畫核准前，上訴人非確定的、終局的當然享有補償費請求權，如徵收計畫核准，地上物補償費提前支付，被上訴人無須再付；如徵收計畫不實施，上訴人受領之補償費，即失正當之權源；領取系爭補償費為附解除條件之行為，本已生效，於徵收計畫未（原判決漏植「未」字）核准時，領款原因消滅，即失其效力。上訴人既於地上物補償完竣後應即配合先行提供施工使用，其不僅應消極放棄耕作，尚應包括積極提供土地於被上訴人；興建廢棄物處理場，應申請建造執照及雜項執照，申請時應附具土地所有權人及實際使用人之土地使用同意書，被上訴人請求上訴人提供該同意書未獲置理，上訴人亦自承其未提出土地使用同意書，被上訴人因長期無法施工，致徵收計畫撤銷，為不可歸責於被上訴人之事由，上訴人縱曾放棄耕作或拋棄地上物，亦不得執為拒絕返還補償費之理由。上訴人受領系爭補償費，因徵收計畫之撤銷，解除條件成就，而失其原有之法律上原因，其受領即欠缺正當權源，被上訴人依不當得利法律關係請求返還，於法並無不合。依不當得利法則請求返還不當得利者，其請求返還之範圍，固應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，然上訴人出具土地先行使用同意書，僅表示同意於地上物查估補償完竣後即配合先行提供土地供施工使用，並無交付地上物於被上訴人之意，且上訴人亦未配合提供土地使用同意書，被上訴人於七 九年九月二 六日派員前往系爭土地現場實際勘查結果，上訴人領取系爭補償費之地上物，並無如上訴人所稱之果樹枯死情形，有被上訴人提出之相片可稽，上訴人對該相片之真正並不爭執，又上訴人對其究竟受有如何之損害？及其金額為若干？未舉證證明，所謂已將地上物任由被上訴人處理，多年來已荒蕪，損害甚鉅云云，難認可採。上訴人彭金河、彭金源、彭金盛、彭金政四人為第三人彭紹光之繼承人，由其四人出名具領補償費，有業戶具領補償費聯單可證，其四人對外本應負連帶責任，因此，被上訴人得請求其四人平均分擔償還；至於其四人實際領取補償費情形為何，乃其四人之內部問題，尚不得對抗被上訴人。八 年五月三 一日新竹縣政府召集地上物補償費追回說明會之會議紀錄，已表明上訴人應於何時退還系爭補償費，有待雙方當事人繼續洽談，無法協議時，尚須

經新竹縣寶山鄉調解委員會調解，被上訴人亦將本案提交寶山鄉調解委員會調解，於八二年二月一日調解不成立，則上訴人應自八二年二月一日始負返還系爭補償費之義務，其遲延利息應自該日起算等詞。為其判斷之基礎。

按不當得利之受領人，不知無法律上之原因，而其所受之利益已不存在者，免負返還或償還價額之責任，為民法第一百八二條第一項所明定。故利得人為善意者，僅負返還其現存利益之責任；所謂現存利益，係指利得人所受利益中於受返還請求時尚存在者而言；於為計算時，利得人苟因該利益而生具因果關係之損失時，如利得人信賴該利益為應得權益而發生之損失者，於返還時亦得扣除之，蓋善意之利得人祇須於受益之限度內還盡該利益，不能因此更受損害。查，被上訴人於土地徵收計畫未核定前，亟需使用土地，對上訴人先行發放系爭補償費，上訴人則同意將土地先行提供於被上訴人施工使用，既為原審確定之事實。則上訴人放棄耕作以提供土地，係因信賴兩造先行使用土地之約定，得領取系爭補償費，其受領自難謂非善意，雖因徵收計畫撤銷，解除條件成就，致系爭補償費之受領失其權源，然依上說明，其應負返還責任者，僅被上訴人請求返還時之現存利益而已；倘彼時上訴人有因領取補償而放棄耕作致生果樹之損失，於計算利益時即得扣除之。若此，上訴人抗辯：其因領取系爭補償費後，已將地上物任由被上訴人處理，多年來已荒蕪，損害甚鉅，被上訴人不得請求償還云云，似非無據；而其業提出枯死果樹相片（見原審更（二）字卷一第九二頁正、反面）為證據方法，得否謂上訴人未盡其舉證之責？非無疑問；再者，觀另被上訴人提出之現場相片（見原審上字卷第一一 - 一一二頁），果樹為蔓生之雜草所湮沒覆掩，幾不可辨，其走道更不能識，已見其荒蕪之情，與上訴人上開辯詞，尚無齟齬不合之處；且此情狀尚在，自非不能勘驗調查以審認之。原審未注意及此，徒以前開理由，遽為上訴人不利之判斷，殊嫌率斷。次按，因不當得利發生之債，同時有多數利得人時，應各按其利得數額負責，並非須負連帶返還責任。原審竟認上訴人彭金河、彭金源、彭金盛、彭金政四人為彭紹光之繼承人，其四人出名具領補償費，對外本應負連帶責任，被上訴人得請求其四人平均分擔償還，至於其四人實際領取補償費情形為何，乃其四人之內部問題，不得對抗被上訴人，於法尤屬違誤。上訴論旨，指摘原判決其敗訴部分不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第四百七 七條第一項、第四百七 八條第一項，判決如主文。

最高法院民事判決

八 七年度台上字第九六九號

八 七 年 四 月 三 日

裁判要旨：

以抵押權擔保之請求權雖經時效消滅，債權人仍得就其抵押物取償，因為民法第一百四 五條第一項所明定，惟抵押權人於消滅時效完成後，如長期不實行其抵押權，不免將使權利狀態永不確定，有害於抵押人之利益，為維持社會交易秩序，故民法第八百八 一條規定：「以抵押權擔保之債權，其請求權已因時效而消滅，如抵押權人於消滅時效完成後，五年間不實行其抵押權者，其抵押權消滅。」該條所稱實行抵押權，於依民法第八百七 三條第一項聲請法院拍賣抵押物之場合，係指抵押權人依法院許可拍賣抵押物之裁定，聲請執行法院強制執行拍賣抵押物，或於他債權人對於抵押物聲請強制執行時，聲明參與分配而言，不包括抵押權人僅聲請法院為許可拍賣抵押物之裁定之情形在內。否則，抵押權人祇須聲請法院為許可拍賣抵押物之裁定，即可使抵押權無限期繼續存在，顯與法律規定抵押權因除斥期間之經過而消滅之本旨有違。

參考法條：
民法第八百八 條。

上訴人 李 陳 氣 住台灣省台南縣善化鎮三鄰小新營一四號
李 福 松 住同右
李 福 龍 住同右
胡李月桃 住同右縣官田鄉湖山村一鄰烏山頭八號

被上訴人 林 三 聖 住台北市士東路二六六巷三弄二號三樓

右當事人間請求損害賠償（確認本票債權不存在）事件，上訴人對於中華民國八 五年二月 六日台灣高等法院台南分院第二審更審判決（八 四年度上更（一）字第七九號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院台南分院。

理 由

本件上訴人主張：伊之被繼承人李襯於民國七 四年間，為擔保上訴人李福松積欠訴外人倍群實業股份有限公司（下稱倍群公司）之債務新台幣（下同）三百萬元，提供如原判決附表所示土地設定本金最高限額三百萬元抵押權予該公司，該公司並於七 四年六月 三日立具同意書承諾於 年內絕不拍賣。倍群公司於八 年 一月八日將系爭抵押權移轉登記予被上訴人，並將其債權及李福松於七 四年三月二 三日簽發未載到期日金額四百萬元之本票一紙讓與被上訴人，該本票債權原非系爭抵押權擔保之範圍，縱可認係系爭抵押權所擔保之債權，亦於七 七年三月二 三日已罹於時效而消滅，被上訴人嗣後受讓該本票，僅有通常債權轉讓之效力，應受上開同意書約定之拘束。詎被上訴人竟故違此約定，以系爭本票為債權憑證，聲請法院裁定准許拍賣抵押物，進而聲請強制執行，承受系爭土地，而不法侵害伊之權利等情。基於侵權行為之法律關係，求為命被上訴人將系爭土地移轉登記予伊；如不能辦理移轉登記時，應給付伊三百 四萬六千二百九 七元及加付法定遲延利息之判決。

被上訴人則以：系爭本票為系爭抵押權擔保之範圍，經伊提示不獲付款，伊自得實行抵押權聲請拍賣系爭土地。伊不知倍群公司曾立具上開同意書，該同意書亦非系爭抵押權設定契約書之附件或經記載其內容於土地登記簿，不生物權效力，伊不受該同意書之拘束等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審所為命被上訴人將系爭土地移轉登記予上訴人之判決，改判駁回上訴人之訴，係以：被上訴人於八 年 月二 三日自倍群公司受讓系爭抵押權及上開李福松簽發之本票，為兩造所不爭，並有抵押權設定契約書、本票可稽，自屬真實。系爭抵押權係於七 四年六月二 九日設定登記，存續期間自七 四年六月 三日起至八 四年六月 三日止，其設定契約書所附特別約定事項第一條並載明「所有權人為擔保對抵押權人現在及將來所負之借款、票據、保證及其他一切債務之清償以及因債務不履行而產生之全部損害之賠償起見，特將上列所記載之所有不動產設定抵押出押與抵押權人。」，系爭本票之發票日為七 四年三月二 三日，雖在抵押權設定登記前，惟該本票未載到期日視為見票即付，被上訴人於系爭抵押權存續期間內提示該本票，其本票債權自屬系爭抵押權擔保之範圍。被上訴人受讓系爭本票時，其請求權雖已因三年時效期間屆滿而消滅，惟依民法第一百四 五條第一項規定，被上訴人仍可就其抵押物取償，自非不得受讓系爭本票主張票據權利。上訴人既不能舉證證明被上訴人取得系爭本票係出於惡意，其主張被上訴人之本票債權不存在，即非可採。而倍群公司所具同意書承諾於 年內絕不拍賣系爭土地，此項約定僅存在於該公司與上訴人之間，既未據登載於土地登記簿或以之為登記簿之附件，不生物權之效力，被上訴人自不受拘束。按以抵押權擔保之債權，其請求權已因時效而消滅，如抵押權人於消滅時效完成後，五年間不實行其抵押權者，其抵押權消滅，民法第八百八

條固定有明文。惟被上訴人之系爭本票債權，係於七七年三月二三日罹於時效而消滅，依上開規定，其仍得於八二年三月二三日以前實行抵押權。被上訴人業於八二年三月二三日以前實行抵押權。被上訴人業於八二年三月二日以上訴人為相對人向台灣台南地方法院聲請拍賣系爭土地，經該法院以八二年度拍字第二五一號裁定准許，有其聲請狀、掛號函件收據及該裁定可考，則系爭抵押權自未因除斥期間屆滿而消滅。被上訴人之系爭本票債權既未受清償，則其聲請拍賣系爭土地，為權利之正當行使，並為不法可言。上訴人依侵權行為之法律關係，請求被上訴人回復原狀，將系爭土地移轉登記予伊，洵屬無據，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

按以抵押權擔保之請求權雖經時效消滅，債權人仍得就其抵押物取償，固為民法第一百四五條第一項所明定，惟抵押權人於消滅時效完成後，如長期不實行其抵押權，不免將使權利狀態永不確定，有害於抵押人之利益，為維持社會交易秩序，故民法第八百八條規定：「以抵押權擔保之債權，其請求權已因時效而消滅，如抵押權人於消滅時效完成後，五年間不實行其抵押權者，其抵押權消滅。」該條所稱實行抵押權，於依民法第八百七三條第一項聲請法院拍賣抵押物之場合，係指抵押權人依法院許可拍賣抵押物之裁定，聲請執行法院強制執行拍賣抵押物，或於他債權人對於抵押物聲請強制執行時，聲明參與分配而言，不包括抵押權人僅聲請法院許可拍賣抵押物之裁定之情形在內。否則，抵押權人祇須聲請法院為許可拍賣抵押物之裁定，即可使抵押權無限期繼續存在，顯與法律規定抵押權因除斥期間之經過而消滅之本旨有違。查系爭抵押權所擔保之本票債權，其請求權於七七年三月二三日即已罹於時效而消滅，為原審確定之事實。被上訴人雖於八二年三月二日向台灣台南地方法院聲請為許可拍賣抵押物之裁定，惟其似延至同年四月五日始向執行法院聲請強制執行拍賣抵押物（見原審卷二一至四一頁所附同法院八二年度執字第一八四號拍賣抵押物強制執行事件卷影本）。果爾，系爭抵押權是否未因除斥期間之經過而歸於消滅，即非無疑。乃原審未斟酌及此，徒以被上訴人已於八二年三月二日向法院聲請為許可拍賣抵押物之裁定，即認其已實行抵押權，系爭抵押權未因除斥期間之經過而消滅，進而為上訴人不利之判決，自有疏略。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第一項，判決如主文。

行政法院判決

八七年度判字第二四九號

原告 葉劉孝嫻 住台北市信義路四段三三五巷三號

葉平 住同右

共同訴訟代理人 鄭穎 律師

被告 臺北市政府地政處

右當事人間因土地徵收等事件，原告不服內政部中華民國八七年二月二十四日台（八七）內訴字第八六六二七號再訴願決定，提起行政訴訟。本院判決如左：

主 文

原告之訴駁回。

事 實

緣臺北市政府為興辦信義路四段三三五巷道路拓寬工程，徵收原告所有坐落台北市大安區仁愛段三小段三七五 - 一地號土地。嗣原告以其所有分割殘餘之同段同小段三七五地號土地，位於上開信義路四段三三五巷前段既成道路上，被告卻未一併辦理土地徵收及補償等由，請求併予辦理土地徵收及補償。經被告會同相關單位於八六年四月二二日赴現場實地勘測後，認與規定不合，乃以八六年五月二日北市地四字第第八六二一三八七九

號函否准所請。原告不服，提起訴願、再訴願，均遭決定駁回，遂提起行政訴訟，茲摘敘兩造訴辯意旨於次：(略)

理由

按土地法第二百零七條規定：「徵收土地之殘餘部分，面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用時，所有權人得於徵收公告期滿六個月內，向市、縣地政機關要求一併徵收之。」按「既成道路符合一定要件而成立公用地役關係者，國家自應依法律之規定辦理徵收給予補償，若在某一道路範圍內之私有土地均辦理徵收，僅因既成道路有公用地役關係而以命令規定繼續使用，無庸同時徵收補償，顯與平等原則相違。至於依建築法規及民法等之規定，提供土地作為公眾通行之道路，與因時效而形成之既成道路不同，非本件解釋所指之公用地役關係，乃屬當然。」為司法院大法官議決釋字第四〇號解釋有案。本件台北市政府為興辦信義路四段三三五巷道路拓寬工程，徵收原告所有坐落台北市大安區仁愛段三小段三七五 - 一地號土地，嗣原告以其所有分割殘餘之同段同小段三七五地號土地，位於上開信義路四段三三五巷前段既成道路上，被告卻未一併辦理徵收補償等由，乃請求併予辦理土地徵收及補償，經被告會同相關單位於八六年四月二十二日赴現場實地勘測後，認與規定不合，乃以八六年五月二日北市地四字第八六二一三八七九號否准所請。原告不服，循序提起行政訴訟，主張：系爭三七五地號土地，原告之所有權應有部分為千分之一七八，換算其如將之分割之土地面積為二七點七七平方公尺，面積過小，請求依土地法第二百零七條規定，向被告請求一併徵收。另土地徵收之執行及徵收補償均由被告執行，參諸司法院釋字第四〇號解釋，自應以被告為需用土地人，依土地法第二百零三條第二項，第二百零二條第五條，第二百零二條第七條得向被告請求土地徵收及補償等語。然按「徵收土地為左列各款情形之一者，由中央地政機關核准之：一、需用土地為總統府或院轄市市政府者。二、四、土地在院轄市區內者。」土地法第二百零二條定有明文。本件土地徵收乃台北市政府為興辦台北市大安區信義路四段三三五巷道路拓寬工程，需用該市大安區仁愛段三小段三七五 - 一地號土地，報經內政部以八五年二月二十七日台(八五)內地字第八五一二五五號函准予徵收，故本件之需用土地人為直轄市之台北市政府，徵收土地位於院轄市區，故除有土地法第二百零七條之例外情形外，依上開土地法第二百零二條規定，本件需用土地人為台北市政府而非被告，而本件土地徵收之核准機關應為中央地政機關之內政部，亦非被告，原告起訴請求被告徵收系爭土地，除依土地法第二百零七條規定請求部分外，顯屬對被告部分為當事人不適格，自不應准許。次查：原告請求依土地法第二百零七條一併徵收之系爭三七五地號土地，面積為一五六公頃，並無面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用之情形，亦經被告會同相關單位實地勘測記錄在案，原告主張其所有權應有部分為千分之一七八，換算其分割後應分得之面積僅二七點七七平方公尺，面積過小，致不能為相當之使用云云，經查，系爭土地既尚未分割，則依民法第八百八條「各共有人，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用，收益之權」之規定，原告對於系爭三七五地號土地有使用、收益之權之土地面積應為一五六公頃，而非僅二七點七七平方公尺，原告請求被告依土地法第二百零七條規定一併徵收系爭土地之訴求，於法亦有未合，亦不應准許。未查：原告請求土地徵收部分既均不應准許，已如前述，則其請求徵收補償部分即失所附麗，應併予駁回。從而原告所訴各節，均無足取，本件原處分揆諸首揭規定，洵無違誤，一再訴願決定遞予維持，俱無不合，原告起訴意旨難謂為有理由，應予駁回。至原告請求被告台北市政府工務局養護工程處土地徵收部分，另行審理判決，又本件原告訴訟代理人鄭穎律師於八七年二月二十二日具狀片面解除委任，因未依民事訴訟法第七十四條第二項提出書狀送達於他造，依同條第一項以本判決之通知代替該書狀之送達開始生效，附此敘明。

據上論結，本件原告之訴為無理由，爰依行政訴訟法第二〇六條後段，判決如主文。

行政法院判決

八 七年度判字第二五六八號

原 告 王敬業 住台灣省台北縣新莊市中山路五一 號
王淑芳 住台北市大同區安西街七 七號
王淑玲 住台北市大同區安西街七 七號
兼右共同訴訟代理人 王滋林 住台北市大同區迪化街一段一九七號
被 告 臺北市政府地政處

右當事人間因優先承買權事件，原告不服內政部中華民國八 七年五月 九日台八七內訴字第八七 二九三二號再訴願決定，提起行政訴訟。本院判決如左：

主 文

原告之訴駁回。

事 實

緣臺北市政府為辦理基隆河中山橋至成美橋段河道整治工程，需用原告之被繼承人王林木原有坐落台北市內湖區文德段四小段三六八地號等 六筆土地持分各九 六分之六，報奉行政院民國八 一年九月二 四日台內地字第八一八六二二一號函核准實施區段徵收，被告乃據以八 一年 月 五日北市地五字第三二九二二號公告區段徵收。嗣原告於公告期間內，提出申請領回抵價地，被告依其檢附之資料審查結果，因有尚需補正事項，經通知後並未依限完全補正，雖經被告多次展期，然原告仍未完全補正，被告乃以八 三年九月三 日北市地五字第二二 七號書函核定不予發給抵價地，請原告依限領取現金補償。原告不服，提出申復，仍遭被告以八 三年 一月二 二日北市地五字第三四七四一號書函否准其請。原告不服，提起訴願，經原決定機關以八 四年三月二 八日府訴字第八三八四三三九號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為適法之處分。」嗣臺北市政府專案研議後，認原土地所有權人死亡者，其部分繼承人若於規定補正期間補正完竣者，可按其應繼分領回抵價地。被告遂以八 五年五月二日北市地五字第八五一—三一 一號函核准原告暨王嬌玉、王素玉、王上林七人領回其應繼分四分之三之抵價地。另被告接獲台灣板橋地方法院八 四年五月一日板院瑞財執滯受專癸字第二九 二號執行命令，囑將王林木繼承人之一王清海（業已死亡，由王瓊林等 四人繼承）之應繼分四分之一地價補償費新台幣九、四三七、九八九元交付該法院抵繳遺產稅，被告乃函請台北銀行市府辦事處將上開地價補償費全數解繳該法院在案。嗣原告主張依土地法第三 四條之一規定，以共有人身分申請優先購買王瓊林等人之抵價地，經被告以八 六年七月二 六日北市地五字第八六二二一六三五 號書函否准其請。原告不服，提起訴願、再訴願，遞遭決定駁回，遂提起行政訴訟，茲摘敘兩造訴辯意旨如次：（略）

理 由

按「各級主管機關依本條例規定施行區段徵收時，應依本條例第 條規定補償其地價；如經土地所有權人之申請，得以徵收後可供建築之土地折算抵付。」依本條例實施區段徵收之土地，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內以書面申請發給抵價地。領回抵價地者，由徵收機關於規劃分配後，囑託該管登記機關逕行辦理土地所有權登記並通知土地所有權人。」區段徵收範圍內之土地，經規劃整理後，其處理方式如左：一、抵價地發交原土地所有權人領回。二、原土地所有權人領取現金補償地價者，於區段徵收完成後，得優先買回土地，其地價應按徵收補償地價另加公共設施費用計算，分別為平均地權條例第五 四條第一項前段、第五 五條、第五 五條之二第一項第一款、第二款所明定。本案原告向被告申請優先承購其他繼承人王瓊林等 四人應繼分之抵價地，查王瓊林等 四人並未於區段徵收公告期間內申請發給抵價地（按其被徵收土地，於徵收前業經法院實施查封），被告乃就其應繼分四分之一發給現金補償。惟嗣後接獲台灣板橋地方法院八 四年五月一日板院瑞財執滯受專癸字第二九 二號執行命令，囑將上開地價補償費新台幣九、四三七、九八九元交付該法院抵繳遺產稅，被告乃函請

台北銀行市府辦事處將上開地價補償費全數解繳該法院在案。從而王瓊林等 四人於現金補償完畢後，自無領回其應繼分抵價地之權利可言，原告亦無優先承購其應繼分抵價地之法令依據；況王瓊林等 四人縱為現金補償地價者，惟於區段徵收後，對經規劃整理後之土地，仍得優先買回（按此非為抵價地，且其地價計算方式，亦與抵價地不同），是被告否准原告優先承購其他繼承人應繼分抵價地之請求，揆諸首揭條例規定，並無不合。原告雖主張依土地法第三 四條之一規定，其他繼承人王瓊林等 四人應繼分四分之一應併同渠等四分之三部分全部給予抵價地並由原告優先購買一節。按土地法第三 四條之一，關於共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購之規定，旨在保護他共有人之利益，減少土地共有，裨益社會經濟。惟此一優先承購權之行使，係以「共有人出賣其應有部分」為條件。查本案被繼承人王林木原有首揭地號土地既由其繼承人即原告等暨王嬌玉等七人申領抵價地，王瓊林等 四人領取地價補償費（此部分由被告代為解繳法院），該原有土地業經被告囑託登記為台北市所有，原告等對於區段徵收前原有土地之權利，既因徵收原因而消滅，則原告等僅就規劃後重新分配取得之部分土地擁有權利，自無所謂對於王瓊林等 四人應繼分土地為共有之情形存在。何況王瓊林等 四人實際選擇取得現金補償，而非折領抵價地，則其選擇權一經行使而告確定，其對折領抵價地已無請求權。則原告等更無從代其行使折領抵價地選擇權之餘地。又土地法第三 四條之一係就共有土地或建築改良物之處分、變更及設定等事宜予以規範。本案原土地所有權人王林木之繼承人既就其應繼分各自選擇領取抵價地或現金補償，自無土地法第三 四條之一之適用。至於原告所述本案土地經區段徵收後申請領回抵價地所需繳納之地價稅、補償地上權人之費用、代管費用等均係由原告負擔，故應有優先購買王瓊林等之抵價地權利乙節，查本案區段徵收範圍內之土地，全體繼承人申請領回抵價地時所需補正之事項，原應由全體繼承人共同提出，惟有關稅費之負擔，係屬私權事項，無法作為得優先購買王瓊林等抵價地權利之依據。況王瓊林等 四人其應領之地價補償費雖經法院強制執行在案，惟渠等仍享有優先買回土地之權利，已如前述，故被告否准原告優先購買王瓊林等 四人應繼分四分之一之抵價地權利，於法並無違誤。一再訴願決定遞予維持，亦無不合。原告起訴意旨，難謂有理由，應予駁回。

據上論結，本件原告之訴為無理由，爰依行政訴訟法第二 六條後段，判決如主文。

司法院釋字第四六七號解釋

司法院令

中華民國八 七 年 月二 二 日
(八七)院台大二字第二四一三七號

公布本院大法官議決釋字第四六七號解釋

附釋字第四六七號解釋

司法院釋字第四六七號解釋

解 釋 文

中華民國八 六 年七月二 一 日公布之憲法增修條文第九條施行後，省為地方制度層級之地位仍未喪失，惟不再有憲法規定之自治事項，亦不具備自主組織權，自非地方自治團體性質之公法人。符合上開憲法增修條文意旨制定之各項法律，若未劃歸國家或縣市等地方自治團體之事項，而屬省之權限且得為權利義務之主體者，於此限度內，省自得具有公法人資格。

解釋理由書

本件係聲請人於行使職權時，就依憲法增修條文第九條之規定省是否仍具有公法人之地位，發生適用憲法之疑義而聲請解釋，非關法規違憲審查之問題，合先說明。

中央與地方權限劃分係基於憲法或憲法特別授權之法律加以規範，凡憲法上之各級地域團體符合下列條件者：一、享有就自治事項制定規章並執行之權限，二、具有自主組織權，方得為地方自治團體性質之公法人。八 六年七月二 一日公布施行之憲法增修條文第九條第一項分別規定：「省、縣地方制度，應包括左列各款，以法律定之，不受憲法第一百零八條第一項第一款、第一百零九條、第一百 二條至第一百 五條及第一百二 二條之限制：一、省設省政府，置委員九人，其中一人為主席，均由行政院院長提請總統任命之。二、省設省諮議會，置省諮議會議員若干人，由行政院院長提請總統任命之。」「六、中央與省、縣之關係。七、省承行政院之命，監督縣自治事項。」同條第二項規定：「第 屆台灣省議會議員及第一屆台灣省省長之任期至中華民國八 七年 二月二 日止，台灣省議會議員及台灣省省長之選舉自第 屆台灣省議會議員及第一屆台灣省省長任期之屆滿日起停止辦理。」同條第三項規定：「台灣省議會議員及台灣省省長之選舉停止辦理後，台灣省政府之功能、業務與組織之調整，得以法律為特別之規定。」依上開規定，省為地方制度層級之地位仍未喪失，惟台灣省自八 七年 二月二 一日起既不再有憲法規定之自治事項，亦不具備自主組織權，自非地方自治團體性質之公法人。

查因憲法規定分享國家統治權行使，並符合前述條件而具有公法人地位之地方自治團體外，其他依公法設立之團體，其構成員資格之取得具有強制性，而有行使公權力之權能，且得為權利義務主體者，亦有公法人之地位。是故在國家、地方自治團體之外，尚有其他公法人存在，早為我國法制所承認（參照國家賠償法第 四條、農田水利會組織通則第一條第二項、八 七年 月二 日立法院三讀通過之訴願法第一條第二項）。上開憲法增修條文第九條就省級政府之組織形態、權限範圍、與中央及縣之關係暨台灣省政府功能、業務與組織之調整等項，均授權以法律為特別之規定。立法機關自得本於此項授權，在省仍為地方制度之層級前提下，依循組織再造、提昇效能之修憲目標，妥為規劃，制定相關法律。符合上述憲法增修意旨制定之法律，其未劃歸國家或縣市等地方自治團體之事項，而屬省之權限且得為權利義務主體者，揆諸前開說明，省雖非地方自治團體，於此限度內，自得具有其他公法人之資格。

憲法增修條文第九條第三項規定，鑑於臺灣省原職掌之功能業務龐大，而相關職權法令之全盤修正曠日廢時，為期其制度及功能、業務為適當之規劃與調整，乃授權立法機關得制定特別法以迅為因應，非謂立法機關得不受憲法增修條文第九條第一項第一款及第二款對省級政府之組織形態決定之限制而為不同之規定，同條第一項其他各款亦然，並此敘明。